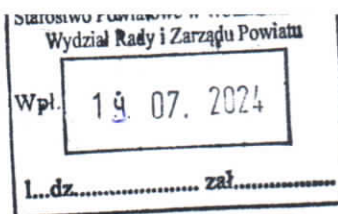


PINB SI 070.16.2024



Wodzisław Śl., dnia 19 lipca 2024r.

**ANALIZA ZAGROZEŃ I OCENA STANU BEZPIECZEŃSTWA**  
**obiektów budowlanych na terenie Powiatu Wodzisławskiego**  
**za rok 2023/I półrocze 2024**

Zadania i kompetencje organów nadzoru budowlanego, sformułowane w art.83 Prawa budowlanego, sprowadzają się do działań z zakresu inspekcji i kontroli, tak w zakresie prawidłowości przebiegu procesu budowlanego, jak i utrzymania obiektów budowlanych oraz prowadzenia postępowania wyjaśniającego w przypadku katastrofy budowlanej.

Do zadań nadzoru budowlanego należy w szczególności:

- Kontrola zgodności z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji,
- sprawdzanie dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych,
- badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych,
- współdziałanie z organami kontroli państwowej.

W związku z nowelizacją Prawa budowlanego z dnia 11 lipca 2003r. do właściwości Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, jako organu I instancji należą zadania i kompetencje ujęte w 25 artykułach.

W szczególności:

- ocena planowanych odstępstw od warunków pozwolenia na budowę,
- przyjmowanie zawiadomień o terminie rozpoczęcia budowy,
- samowole budowlane, (budowa, rozbiórka, wykonanie robót budowlanych, zmiana sposobu użytkowania bez pozwolenia właściwego organu) – i ich likwidacja i legalizacja,
- wstrzymanie robót budowlanych, wykonywanych bez pozwolenia na budowę lub niezgodnie z pozwoleniem lub przepisami,
- nakaz wykonywania określonych czynności przez inwestora w celu zalegalizowania robót budowlanych, pozwolenie na wznowienie wstrzymanych robót, ale także nakaz rozbiórki obiektu lub jego części w razie niepodporządkowania się wcześniej wydanym nakazom,

- wydawanie pozwoleń na użytkowanie i przyjmowanie zawiadomień o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania wybudowanych obiektów,
- nakładanie kar za niezgodnie z pozwoleniem wykonanie robót budowlanych,
- nakaz przeprowadzenia kontroli obiektu budowlanego lub jego części,
- kontrola utrzymania obiektu budowlanego,
- nakaz usunięcia stwierdzonych w obiekcie budowlanym nieprawidłowości,
- nakaz rozbiórki obiektu nieużytkowanego lub niewykończonego i nie nadającego się do odbudowy, remontu lub wykończenia,
- nakaz opróżnienia budynku grożącego bezpośrednio zawaleniem ,
- nakaz usunięcia istniejącego w obiekcie budowlanym zagrożenia,
- przyjęcie zawiadomienia o stanie zagrożenia w obiekcie budowlanym,
- wyjaśnienie przyczyn katastrof budowlanych,
- przyjmowanie zawiadomień o katastrofach budowlanych,
- prowadzenie postępowań w sprawach katastrof budowlanych,
- prowadzenie postępowań wyjaśniających i składanie wniosków o ukaranie z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie,

Ocena stanu bezpieczeństwa obiektów budowlanych mieści się w zapisach Prawa budowlanego rozdział – 6 utrzymanie obiektów budowlanych.

Zgodnie z zapisami art. 61,62,63,64 – Prawa budowlanego właściciel i zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać obiekt w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego

właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Dodatkowo właściciel lub zarządca jest zobowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem książkę obiektu budowlanego stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego wraz z niezbędnymi protokołami kontroli:

1. okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
  - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
  - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
  - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.



2. okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzaniu stanu technicznego przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej zakresie stanu sprawności połączeń osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji aparatów, wykonanej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane.
3. Okresowej /w zakresie kontroli rocznej/, co najmniej dwa razy do roku w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>.

Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego nie obejmuje właścicieli i zarządców:

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych
  2. obiektów budowlanych
- a. budownictwa zagrodowego i letniskowego
- b. wymienionych w art. 29, ust. 1, - Prawa budowlanego z wyłączeniem sieci gazowych
- 3 dróg i obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego

#### **Występujące zagrożenia w budownictwie:**

##### **I. Zagrożenia związane z utrzymaniem obiektów budowlanych**

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych
  - zagrożenia związane z uszkodzeniem konstrukcji budynku
  - zagrożenia wynikające ze złego stanu technicznego przewodów kominowych: dymowych, spalinowych i wentylacyjnych,
  - niesprawne wewnętrzne instalacje tj, gazowa, elektryczna, wod-kan, grzewcza,
  - niesprawne przyłącza i sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa
  - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i innych obiektów budowlanych
- zagrożenia jw. oraz dodatkowo niesprawne instalacje odgromowe.
- zagrożenia spowodowane wyposażeniem wewnętrznym budynków

##### **II. Zagrożenia wynikające z czynników zewnętrznych.**

1. zagrożenia w okresie zimowym związane z większymi opadami śniegu
  - na przestrzeni ostatnich lat na terenie Powiatu Wodzisławskiego nie przeprowadzono kompleksowych kontroli gdyż nie wystąpiły takie zagrożenia.
2. zagrożenia wynikające z intensywnych opadów deszczu oraz wichur, silnych wiatrów oraz trąb powietrznych
  - zgłoszono uszkodzenia po silnym wietrze w czerwcu 2024r;

- Syrynia- kontrola zabudowań szkolnych związanych z uszkodzeniem dachu nad salą gimnastyczną,
  - Syrynia ul. Powstańców - uszkodzenie budynku stodoły
  - Radlin ul. Wypandów –zerwanie pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym
  - Skrzyszów ul. Powstańców – uszkodzenie budynku stodoły
3. zagrożenia związane z wybuchami butli gazowych.
    - Pszów ul. Żużłowa–wybuch gazu z butli, dobudowa do budynku mieszkalnego uszkodzona (2 osoby poszkodowane)
  4. zagrożenia wynikające z zamrożenia instalacji c.o. – brak zdarzeń
  5. zagrożenia związane z pożarami budynków mieszkalnych i gospodarczych (po zgłoszeniach do udziału od PSP)
    - Turza Śl. ul. Bogumińska -pożar budynku mieszkalnego –budynek wyłączony z użytkowania
  6. zagrożenia innymi czynnikami zewnętrznymi
    - kilka przypadków kontroli budów związanych z negatywnym oddziaływaniem na parcele sąsiednie
  7. zagrożenia wynikające z prowadzonej eksploatacji górniczej.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadzi kontrolę obiektów położonych na terenach prowadzonej eksploatacji górniczej. Przedsiębiorstwa górnicze przysyłają wykazy obiektów tzw. jednorazowo odszkodowanych w których może wystąpić zagrożenie bezpieczeństwa, oraz informację o uruchamianiu ścian wydobywczych i możliwych wpływach eksploatacji górniczej. W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego albo zagrożenia bezpieczeństwa wydawane są na właścicieli decyzje nakazujące wykonanie robót zmierzających do poprawy stanu technicznego lub decyzje rozbiórkowe. W roku 2023 nie było zgłoszeń i nie przeprowadzano kontroli w tym zakresie
  8. zagrożenia wynikające ze złego stanu technicznego budynków
    - Wodzisław ul. Minorytów –zły stan techniczny budynku - elewacja naprawiona
    - Łaziska ul. Powstańców –zły stan techniczny pokrycia dachowego –decyzja na naprawę – wykonana
    - Godów-wiadukt kolejowy –postępowanie w trakcie (zmiana terminu rozbiórki)
    - Turza ul. Kolejowa –most nad Leśnicą –postępowanie w trakcie
    - Pszów ul. Tragutta- odpadające tynki na przyległy chodnik –decyzja na usunięcie zagrożenia
    - Krzyżkowice- zły stan techniczny budynku mieszkalnego – decyzja na rozbiórkę
    - Rydułtowy ul. Jacka - uszkodzone pokrycie dachu

- Wodzisław ul. Michalskiego 4 –budynek w przebudowie
- Gorzyce ul. Wiejska –budynek mieszkalny jednorodzinny - nieuregulowany stan prawny
- Czyżowice ul. Wiejska -zabudowa mieszkalno-gospodarcza-decyzja na rozbiórkę
- Skrzyszów ul Powstańców –zabudowa mieszkalna –decyzja na rozbiórkę
- Wodzisław ul. Tysiąclecia-odpadające tynki w budynku wielorodzinnym

W 2023 r. miała miejsce jedna katastrofa budowlana

- Marklowice ul. Goplany –zarwanie się płyty betonowej stropu w budynku gospodarczym – budynek rozebrany

Bieżącą działalność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego za rok 2023 -2024 przedstawia tabela obrazująca ilość prowadzonych spraw, podjętych kontroli i wydanych decyzji.

| Lp. | Wyszczególnienie                                           | 2023r.  | I półrocze 2024r. |
|-----|------------------------------------------------------------|---------|-------------------|
| 1.  | <b>Ilość założonych spraw</b>                              | 2944    | 1266              |
| 2.  | Ilość zgłoszeń rozpoczęcia robót                           | 1261    | 483               |
| 3.  | Ilość zgłoszeń zakończenia robót                           | 680     | 283               |
| 4.  | <b>Ilość przeprowadzonych kontroli obiektów</b>            | 180     | 71                |
|     | -tym;                                                      |         |                   |
|     | -budynki jednorodzinne                                     | 75      | 28                |
|     | -budynki wielorodzinne                                     | 25      | 12                |
|     | -budynki użyteczności publicznej                           | 26      | 13                |
|     | -inne obiekty                                              | 54      | 17                |
| 5.  | Ilość wydanych decyzji i postanowień                       | 215     | 130               |
| 6.  | Decyzje nakazujące rozbiórkę ze względu na stan techniczny | 20      | 5                 |
| 7.  | Skargi                                                     | 52      | 24                |
| 8.  | Nałożone mandaty/kwota                                     | 35/4200 | 20/3420           |
| 9.  | Nałożone opłaty legalizacyjne/kwota                        | 0       | 1/5000            |



Jednocześnie 22 budynki zostały rozebranych w stosunku do których wydano nakaz rozbiórki z uwagi na uszkodzenia uniemożliwiające dalsze użytkowanie.

Najważniejszą częścią prowadzonej działalności inspekcyjno-kontrolnej pod względem stanu bezpieczeństwa jest przegląd obiektów budowlanych, ich stanu technicznego i możliwości dalszego ich użytkowania. Prowadzone są planowe kontrole obiektów budowlanych, zgodnie z zatwierdzonym planem pracy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Na polecenie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego prowadzi się corocznie kontrolę obiektów budowlanych a mianowicie:

- akcja zima- brak zagrożeń wynikających z warunków atmosferycznych
- bezpieczne ferie i wakacje - przeprowadzono 13 kontroli

W marcu 2024 rozpoczęto kontrole placów zabaw, która z przerwami trwa cały rok.

Kontrolą planową w 2023r objęto 70 obiektów a mianowicie:

- Obiekty użyteczności publicznej
  - szkoły, przedszkola 20 szt
  - kościoły – 3 szt
- Budynki wielorodzinne - 15 szt
- Budynki jednorodzinne w budowie -15 szt
- Obiekty handlowe -5 szt
- Stacje paliw -2 szt
- Place zabaw-10 szt

Wszystkie zaplanowane kontrole zostały przeprowadzone.

Kontrolą planową w 2024r objęto 80 obiektów a mianowicie:

- Budynki w budowie
  - jednorodzinne - 20 szt
  - usługowe - 5 szt
- Obiekty użyteczności publicznej
  - budynki użyteczności publicznej 20 szt
  - kościoły 3 szt
- Budynki wielorodzinne - 20 szt
- Obiekty handlowo-usługowe - 5szt
- Place zabaw -7 szt

Stan zawansowania kontroli wynosi ok 50%

Dla wszystkich kontroli prowadzona jest sprawozdawczość.

Kontrole te wykazują, że niestety właściciele nie dopełniają obowiązku wynikającego z przepisów prawa budowlanego - nie prowadzą książki obiektu budowlanego albo prowadzą ją w sposób niewłaściwy oraz nie wykonują wymaganych przeglądów okresowych.

W związku z zakończeniem okresu pandemii związanego z COVID 19 przywrócono obowiązek obowiązkowej kontroli podczas wydawania pozwolenia na użytkowanie obiektu.

W dalszym ciągu znaczną trudnością w rozpatrywanych spraw w stosunku do obiektów będących w nieodpowiednim stanie technicznym jest nieuregulowany stan prawy związany z własnością nieruchomości. Niejednokrotnie niemożliwe nawet jest wystąpienie do sądu o ustanowienie spadkobierców. W ok. 10 obiektach, będących w złym stanie technicznym którymi zajmuje się inspektorat nie jest uregulowany stan prawny.

Proces inwestycyjny bardzo mocno rozwija się w kierunku jego cyfryzacji. Serwis *e-Budownictwo* pozwala na składanie wniosków drogą elektroniczną. Od 1 stycznia 2024r został nałożony obowiązek zakładania książki obiektu budowlanego w formie elektronicznej w stosunku do obiektów oddawanych do użytkowania w 2024r.

Funkcjonowanie nadzoru budowlanego w obecnej formie jako organ administracyjny ale i inspekcyjno-kontrolny spełnia swoje zadania i przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa obiektów budowlanych do czego zobowiązują właścicieli obiektów przepisy Prawa Budowlanego.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Wodzisławiu Śl.  
*Mieczysław Widenka*