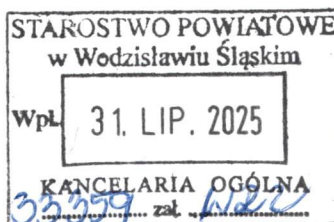


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W WODZISŁAWIU ŚLĄSKIM**

44-304 Wodzisław Śl., Os. 1 Maja 16D
Telefon: 32 456 19 07, 32 456 19 08
sekretariat@wodzislaw-slaski.pinb.gov.pl
PINB.SO.071.10.2025



Wodzisław Śl., dnia 31 lipca 2025r.

**ANALIZA ZAGROŻEŃ I OCENA STANU BEZPIECZEŃSTWA
obiektów budowlanych na terenie Powiatu Wodzisławskiego
za rok 2024 /I półrocze 2025**

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 należyтым 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 m², oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m².

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 i innych obiektów budowlanych dla których prowadzone jest obowiązkowo książka obiektu budowlanego.
- zagrożenia jw. oraz dodatkowo niesprawne instalacje odgromowe.
- zagrożenia spowodowane wyposażeniem wewnętrznym budynków

II. Zagrożenia wynikające z czynników zewnętrznych.

1. zagrożenia zimowe związane z większymi opadami śniegu dla obiektów wielkopowierzchniowych w tym użyteczności publicznej.

Na przestrzeni ostatnich lat na terenie Powiatu Wodzisławskiego nie przeprowadzono kontroli kompleksowych, gdyż nie wystąpiły takie zagrożenia.

-zgłoszono kilka uszkodzeń po silnym wietrze w czerwca 2024 r. m.in. uszkodzenie dachu nad salą gimnastyczną szkoły w Syryni /w trakcie odbudowy/

2. zagrożenia związane z wybuchami butli gazowych. – nie zgłoszono przypadków

3. zagrożenia wynikające z zamrożenia instalacji c.o. – brak zdarzeń
4. zagrożenia związane z pożarami budynków mieszkalnych i gospodarczych (po zgłoszeniach do udziału od PSP)
 - Radlin ul. Wołości -pożar mieszkania w budynku wielorodzinnym -brak uszkodzeń w elem. Konstrukcyjnych
 - Marklowice ul. Wiosny Ludów -pożar poddasza i dachu w budynku jednorodzinnym
 - Pszów ul. Lubomska -pożar budynku prowadzonego jako schronisko-hostel
5. 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 2024 przeprowadzano 3 kontrole w tym zakresie.
8. zagrożenia wynikające ze złego stanu technicznego obiektów
 - postępowania zakończono decyzją na rozbiórkę w 2024 roku
 - Skrzyszów ul. Powstańców - b. gospodarczy
 - Skrzyszów ul. Powstańców Śl. – budynek stodoły
 - Radlin ul. Rydułtowska -budynek byłej piekarni
 - Rydułtowy ul. Chopina – budynek mieszkalny
 - Rydułtowy ul. Traugutta -zabudowa gospodarcza
 - Rydułtowy ul. Ofiar Terroru – zabudowa gospodarcza
 - Gogołowa -ul. Jastrzębska -część budynku mieszkalnego
 - Wodzisław Śl. ul. Pszowska – budynek mieszkalny
 - postępowania zakończono decyzją na rozbiórkę w 2025 roku
 - Skrzyszów ul. Wallacha - budynek mieszkalny
 - Połomia ul. Centralna -budynek mieszkalny
 - Godów ul. Nowa – budynek mieszkalny
 - Rydułtowy ul. Nowa -budynek mieszkalny

- Wodzisław ul. Czyżowicka -budynek mieszkalny, stodoła
- Gorzyce ul. Rybnicka – budynek mieszkalny, stodoła
- Bełsnica ul. Raciborska – budynek mieszkalno-gospodarczy

- postępowania w trakcie związane ze stanem technicznym
- Turza – most na trasie zlikwidowanej bocznicą kolejowej

W 2024 r. miała miejsce jedna katastrofa budowlana

-Gołkowice ul. Powstańców Śląskich - 1/3 budynku uległa całkowitemu zniszczeniu -stan prawny nieuregulowany

W 2024 roku uczestniczono także w komisji ds. szacowania szkód po wystąpieniu niekorzystnych zjawisk w Lubomi, Radlinie i Godowie.

W wrześniu wspomagano w kontrolach powiat Cieszyński – w ocenie szkód spowodowanych nadmiernymi opadami deszczu.

Bieżącą działalność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego za rok 2024 i 2025 przedstawia tabela obrazująca ilość prowadzonych spraw, podjętych kontroli i wydanych decyzji.

L.p.	Prowadzone sprawy	2024	I półrocze 2025
	Ilość prowadzonych spraw	3128	2041
	Zgłoszenia rozpoczęcia budowy	1119	421
	Zgłoszenia zakończenia budowy	688	310
	Ilość wydanych decyzji i postanowień	283	118
	-w tym decyzje na rozbiórkę	8	10
	Skargi	51	19
	Mandaty/ kwota	41/8320	13/1450
	Oplaty legalizacyjne ilość/ kwota	1/5000	4/260 000

Jak widać z powyższych zestawień w okresie sprawozdawczym na kilkanaście obiektów została wydana decyzja nakazująca rozbiórkę ze względu na nieodpowiedni stan techniczny.

Jednocześnie 23 budynki zostały rozebrane w stosunku do których wydano nakaz rozbiórki z uwagi na uszkodzenia uniemożliwiające dalsze użytkowanie.

Dodatkowo kilkanaście objętych jest stałym nadzorem. Niewątpliwie służy to poprawie bezpieczeństwa terenu powiatu wodzisławskiego.

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 zlecenie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego prowadzono kompleksową kontrolę obiektów budowlanych a mianowicie:

- bezpieczne ferie i wakacje, przeprowadzono 16 kontroli obiektów

Rozpoczęto kontrole placów zabaw, która z przerwami trwa cały rok.

Kontrolą planową w 2024r objęto 80 obiektów a mianowicie:

- Obiekty użyteczności publicznej
 - szkoły, przedszkola 20 szt
 - kościoły 3szt
- Budynki wielorodzinne - 20 szt
- Budynki handlowo -usługowe -5 szt
- Place zabaw – 7 szt
- Budynki jednorodzinne w budowie -20 szt
- Budynki handlowo-usługowe w budowie - 5 szt

Kontrolą planową w 2025r objęto 100 obiektów a mianowicie:

- Obiekty użyteczności publicznej
 - szkoły, przedszkola 15 szt
 - kościoły 2szt
- Budynki wielorodzinne - 25 szt
- Place zabaw – 8 szt
- Budynki usługowo-handlowe – 10 szt
- Zakłady produkcyjne – 5 szt
- Budowle – 10 szt
- Budynki jednorodzinne w budowie -20 szt
- Budynki handlowo-usługowe w budowie - 5 szt

Kontrola polega na sprawdzeniu dokumentów związanych z budową i eksploatacją obiektu budowlanego jak też i kontrolą stanu technicznego samego obiektu.

Dla wszystkich kontroli prowadzona jest sprawozdawczość.

W związku z nową ustawą o obronie cywilnej wspólnie z Państwową Strażą Pożarną przeprowadzane są kontrole obiektów ochronnych zakończone protokołem stanowiskiem dotyczącym przydatności do użytkowania.

W dalszym ciągu znaczną trudnością w rozpatrywaniu spraw w stosunku do obiektów będących w nieodpowiednim stanie technicznym jest nieuregulowany stan prawy związany z własnością nieruchomości. W chwili obecnej toczy się kilka postępowań sądowych, a kilka wystąpień jest przygotowywanych. Ciągła pomoc w tym zakresie finansowa niektórych gmin powiatu wodzisławskiego sprawia, że możliwe jest pokrywanie przez nadzór kosztów sądowych. W ok. 10 obiektach, będących w złym stanie technicznym którymi zajmuje się inspektorat nie jest uregulowany stan prawny.

W chwili obecnej jest przygotowywana kolejna nowelizacja prawa budowlanego gdzie planuje się przesunięcia w czasie obligatoryjnego prowadzenia elektronicznego dziennika budowy i elektronicznej książki obiektu budowlanego. Zawarto w niej m.in. sprawy związane z budową przydomowych schronów, ukryć, zbiorników na wody deszczowe, niewysokich murów oporowych, stacji bazowych telefonii komórkowej.

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 lub zarządców obiektów przepisy Prawa Budowlanego.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Wodzisławiu Śl.
Mieczysław Widenka