

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO w SOSNOWCU  
41-200 Sosnowiec, ul. Mościckiego 14 – II p.  
Tel. 570 800 835,  
NIP 6442941197, Reg. 276288464

IBO.070.55.2024.AC

Sosnowiec, 04.07.2024r.

URZĄD MIEJSKI w SOSNOWCU  
BIURO RADY MIEJSKIEJ

wpłynęło 05.07.2024

L.dz. .... /zał. ....  
Podpis .....

04.07.2024

z up. Prezydenta Miasta  
I ZASTĘPCA PREZYDENTA

Michał Zastrzeżyński

Biuro Rady Miejskiej  
w Sosnowcu  
Al. Zwycięstwa 20, pok. 303  
41-200 Sosnowiec

Dot.: zawiadomienia z dnia 11.06.2024r., znak BRM.0012.3.4.2024.MG o komisji bezpieczeństwa i porządku publicznego.

Organ nadzoru budowlanego działa na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) i w zakresie zadań i kompetencji określonych art. 83 ust.1 wyżej przywołanej Ustawy.

Już na etapie projektowania i realizacji budowy ustawodawca zobowiązał uczestników procesu budowlanego do zapewnienia bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi oraz szeroko rozumianego pojęcia ochrony środowiska na etapie realizacji obiektu jak i zapewnienia odpowiednich warunków w tym zakresie po oddaniu obiektu do eksploatacji podczas jego użytkowania.

PINB wykonując swoje zadania na etapie realizacji obiektu przeprowadza kontrole budowy w celu sprawdzenia bezpieczeństwa i zgodności budowy inwestycji z przepisami. Część inwestycji z uwagi na sposób ich przeznaczenia podlega przed ich oddaniem do użytkowania dodatkowym czynnościom kontrolnym. Na etapie użytkowania obiekty również są poddawane czynnościom kontrolnym, zarówno przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje na zlecenie właściciela obiektu w ramach tzw. kontroli okresowych, jak i przez przedstawicieli organu nadzoru budowlanego i innych służb w ramach kontroli prewencyjnych i interwencyjnych.

Po zakończeniu budowy i oddaniu obiektu do użytkowania odpowiedzialność za utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym i estetycznym oraz do zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynku przejmuje właściciel lub zarządca, co wynika wprost z art. 61 Prawa budowlanego. Organ nadzoru budowlanego podejmuje działania w przypadku zaniechania przez właściciela w/w obowiązku.

Brak działań ze strony właściciela często prowadzi do wystąpienia w obiekcie nieprawidłowości mogących stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa życia lub zdrowia ludzi lub nawet do sytuacji zagrożenia katastrofą budowlaną. To wobec właściciela lub zarządcy organ nadzoru budowlanego podejmuje działania i na niego nakłada obowiązek usunięcia nieprawidłowości. Zaznaczyć należy, że organ nadzoru budowlanego może nałożyć taki obowiązek dopiero w przypadku stwierdzenia zaistnienia którejkolwiek z przesłanek określonych w art. 66, 67 i 68 Prawa budowlanego.

I tak:

Art. 66 odnosi się do enumeratywnie wyliczonych przypadków w użytkowanych obiektach budowlanych, w których stwierdzono, że obiekt ten:

1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska

Na terenie naszego miasta, w tym często w budynkach pozostających w zasobach gminnych występują tego rodzaju nieprawidłowości w postaci:

- uszkodzonej wskutek nieuszczelności pokrycia konstrukcji więźby dachowej i stropów,
- odpadające tynki i gzymsy z elewacji na chodnik zlokalizowany bezpośrednio przy budynku,
- niesprawna instalacja elektryczna,
- nieuszczelne przewody kominowe.

2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku

Nieprawidłowości w tym zakresie odnoszą się do niżej wymienionych stanów:

- kotły na paliwo stałe podłączone do wspólnych przewodów kominowych,
- brak przewodów kominowych w celu zapewnienia wentylacji w mieszkaniach,

3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym

Są to przede wszystkim:

- nieuszczelne pokrycia dachów,
- zużyte schody klatek schodowych (wysłużone stopnice, balustrady z brakującymi tralkami),
- brak izolacji przeciwwilgociowej powodujący zawilgocenia murów przyziemia,
- zagrzybienie ścian wewnątrz lokali mieszkalnych.

Na tę nieprawidłowość składa się wiele czynników wprowadzonych często nieświadomie przez lokatora mieszkania, które zaburzają dotychczasowy sposób użytkowania budynku. Jest to:

- wymiana stolarki okiennej na szczelną bez nawiewników,
- zmiana systemu ogrzewania z pieców kaflowych na inne źródło grzania z możliwością jego oszczędnego używania,
- brak wentylacji ze względu na niewystarczającą ilość przewodów kominowych w budynku,
- brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych.

4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.

Zaznaczyć jednak należy, że art. 66 nie nadaje uprawnień do nakładania na właściciela budynku wprowadzenia ulepszeń, które generują dodatkowe nakłady inwestycyjne, a do takich należy dobudowa przewodów kominowych, izolacja fundamentów i termomodernizacja. Przepis ten umożliwi jedynie wydanie nakazu usunięcia występujących w trakcie i w związku z użytkowaniem obiektu nieprawidłowości, co w przypadku przemarzania ścian zewnętrznych w połączeniu z brakiem wentylacji i podsiąkaniem kapilarnym przynosi wymierny skutek i problem pojawia się ponownie.

Kolejnymi sprawami, którymi zajmuje się PINB, które znacznie bardziej kojarzą się z zapewnieniem bezpieczeństwa ludzi są sprawy powiązane z nieużytkowanymi już obiektami i budynkami. W obiektach opuszczonych i zaniedbanych często też w wyniku tzw. dzikich

rozbiórek dochodzi do przypadków, kiedy organu nadzoru budowlanego musi interweniować w celu bezpośredniego usunięcia zagrożenia.

Art. 68 obliuguje nadzór budowlany do wydania nakazu wyłączenia z użytkowania budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, w razie stwierdzenia bezpośredniej groźby jego zawalenia.

Zgodnie z zapisem art. 69 ust. 1 – w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, organ nadzoru budowlanego zapewnia, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających. Do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, takich środków są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej. Jest to tak zwane wykonanie zastępcze.

Należy zaznaczyć, że tryb wykonania zastępczego nie upoważnia organu do zagospodarowania gruzu po wykonanym w ten sposób zabezpieczeniu obiektu. Elementy po zawalonym budynku nadal stanowią własność właściciela obiektu i nikt poza nim nie może rozporządzać tym mieniem.

Na dzień sporządzania niniejszej informacji w tutejszym Inspektoracie toczy się 135 postępowań w sprawie złego stanu technicznego obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie powiatu Sosnowiec. W roku 2023 organ przeprowadził 33 kontrole obowiązkowe przed przystąpieniem do użytkowania wybudowanych obiektów wymagających decyzji pozwolenia na użytkowanie oraz 182 kontrole prowadzonych robót budowlanych i użytkowania budynków.

W roku 2023 odnotowano 2 katastrofy budowlane, w których śmierć poniosła jedna osoba.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Sosnowcu  
*Anetta Czerkowska*  
mgr inż. Anetta Czerkowska

Otrzymują:

1. Adresat [zpo]
2. Kopia a/a