

SPRAWOZDANIE
POWIATOWEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO
Z PROGRAMU ZAPOBIEGANIA
PRZESTĘPCZOŚCI
ORAZ OCHRONY BEZPIECZEŃSTWA
OBYWATELI I PORZĄDKU
PUBLICZNEGO
W POWIECIE NOWOTOMYSKIM
W 2021 ROKU.

Nowy Tomyśl, rok 2022

Nowy Tomyśl 20.02.2022 r.

SPRAWOZDANIE
Z PROGRAMU ZAPOBIEGANIA PRZESTĘPCZOŚCI
ORAZ OCHRONY BEZPIECZEŃSTWA OBYWATELI I PORZĄDKU
PUBLICZNEGO
DLA POWIATU NOWOTOMYSKIEGO W ROKU 2021

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego realizuje zadania określone ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), które w szczególny sposób ujmują sprawy związane z bezpieczeństwem w budownictwie.

Budownictwo jest tematem powszechnym. Ma z nim styczność większość społeczeństwa, zarówno osoby indywidualne jak i prowadzące działalność gospodarczą, a także dotyczy ono instytucji publicznych.

W efekcie tych działań powstają obiekty budowlane, które bardzo często są użytkowane przez znaczną liczbę osób. Z tych względów niezwykle istotne jest zapewnienie prawidłowego przebiegu procesu budowlanego prowadzącego do powstania bezpiecznych i funkcjonalnych obiektów budowlanych. Dlatego też kontrola tej działalności przede wszystkim przez organy nadzoru budowlanego jest istotnym elementem przebiegu badania zgodności prowadzonych robót z obowiązującym prawem, zatwierdzonym projektem i wymogami technicznymi i technologicznymi.

Niewątpliwie budownictwo jest też dziedziną gospodarki, w której do wypadków przy pracy dochodzi szczególnie często i są one dotkliwe w skutkach. Wskazują na to statystyki sporządzane przez Państwową Inspekcję Pracy.

Przy tym dodać należy, iż w powyższej ustawie stale aktualizowany jest problem bezpieczeństwa. Co więcej w tej kwestii Prawo budowlane wspierają jeszcze inne ważne ustawy i akty prawne, które 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.

Wskazać należy, iż tut. inspektorat prowadzi również działania informacyjno – ostrzegawcze. Na tablicy umieszczono komunikaty pouczające o obowiązkach właścicieli i zarządców w związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego, w związku z potencjalnymi zagrożeniami występującymi w okresie zimowym oraz dotyczące stanu technicznego instalacji gazowych. 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.

Trzeba wspomnieć, iż panująca na terenie kraju i świata epidemia COVID-19 utrudniła działania organów administracji publicznej. Ustawodawcy wyłączyli z obiegu prawnego przepis dotyczący kontroli obowiązkowych obiektów budowlanych przez oddaniem obiektu budowlanego (potocznie nazywanych „odbiorami budynków”). Niemniej jednak, Inspektorat starał się w miarę możliwości czuwać nad prawidłowością procesu budowlanego. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przyjmował interesantów osobiście, z zachowaniem reżimu sanitarnego, chcąc ułatwić obywatelom procedury związane z robotami budowlanymi. Będąc świadomi odpowiedzialności jaka ciąży na naszym organie, podejmowaliśmy wszelkie działania kontrolne, w sprawach związanych z prawnym i faktycznym interesem obywateli.

Podsumowując działalność Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego informuję, iż rok 2021 na naszym terenie, mimo trudnej sytuacji na terenie kraju, charakteryzował się ustabilizowanym wzrostem inwestycyjnym. Niewątpliwie stan taki odzwierciedlają poniższe statystyki w ilości załatwianych spraw.

Potwierdzeniem tego jest między innymi prowadzenie różnego rodzaju ewidencji i rejestrów.

W roku 2021 organ nadzoru budowlanego prowadził, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Prawa budowlanego, między innymi ewidencje ruchu budowlanego. W ewidencji tej przyjęto następujące ilości zgłoszeń, wniosków:

- 1198 zawiadomień o rozpoczęciu budowy budynków (ok. 29 % więcej niż w roku ubiegłym)

Nowy Tomyśl – 434

Opalenica – 196

Zbąszyń - 249

Lwówek – 94

Kuślin – 127

Miedzichowo – 98;

- 606 zawiadomień o zakończeniu różnego rodzaju budowli, obiektów kubaturowych, liniowych i sieciowych (ok. 17 % mniej niż w roku ubiegłym, jednakże porównanie to nie jest miarodajne, gdyż wskutek doprecyzowania interpretacji przepisów, z obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy zostały wyłączone wewnętrzne instalacje gazowe oraz wszelkiego rodzaju przebudowy i rozbiórki budynków)

Nowy Tomyśl – 236

Opalenica – 82

Zbąszyń - 172

Lwówek – 36

Kuślin – 29

Miedzichowo – 48;

- 82 wnioski o pozwolenie na użytkowanie (podobnie jak w roku ubiegłym),

Nowy Tomyśl – 43

Opalenica – 16

Zbąszyń - 14

Lwówek – 4

Kuślin – 4

Miedzichowo – 1;

Ruch budowlany utrzymuje się nieprzerwanie w tendencji wzrostowej w stosunku do lat ubiegłych, z zauważalną lekką stabilizacją wynikającą prawdopodobnie z obowiązującego na terenie kraju stanu pandemii.

W roku 2021 przeprowadziliśmy blisko 180 różnego rodzaju kontroli na terenie powiatu nowotomyskiego.

Dodać należy, iż nie ograniczaliśmy się tylko do załatwienia spraw wynikających z wniosków inwestorów lub osób zgłaszających problemy w kwestiach budowlanych. Weryfikowaliśmy także przedsięwzięcia, które eliminują na co dzień potencjalne zagrożenia, jakie mogą powstać

w obiektach użytkowanych, w obiektach zaniedbanych, znajdujących się w złym stanie technicznym bowiem, jest to jeden z podstawowych warunków bezpieczeństwa.

W tym celu przeprowadzono tzw. kontrole problemowe obiektów budowlanych, co do których istniały uzasadnione obawy o ich stan techniczny. Dokonaliśmy kilkadziesiąt takich kontroli, w ślad za którymi wydane zostały stosowne decyzje.

Sprawy bezpieczeństwa to również 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 porządkiem publicznym.

Nadmieniam również, iż znaczną część kontroli skierowaliśmy na obiekty budowlane związane z działalnością gospodarczą oraz obiekty użyteczności publicznej, bowiem są to najczęściej obiekty, w których pracują lub przebywają ludzie, a także na obiekty wielkopowierzchniowe, ze względu na zwiększone ryzyko w przypadku katastrofy.

Z tych względów obiekty te winny w sposób szczególny spełniać wymogi bezpieczeństwa.

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 26 spraw związanych z samowolami budowlanymi, co stanowi znaczny wzrost (o ok 44 %) w stosunku roku 2020. 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 warunki zabudowy. Ponadto trzeba uiścić jednorazową opłatę legalizacyjną.

Procedurą kwalifikowaną pod samowolę 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.

W związku z prowadzonymi postępowaniami w sprawie samowoli budowlanych na inwestorów nałożono 1 opłatę legalizacyjną w wysokości: 5000 zł – dot. przydomowej oczyszczalni ścieków.

Katastrofy budowlane:

Prawo budowlane nakłada na organy nadzoru budowlanego obowiązek prowadzenia postępowania administracyjnego – badania przyczyn powstawania katastrof.

W 2021 roku na terenie powiatu nowotomyskiego wydarzyły się 2 katastrofy budowlane. W tym roku katastrofy na terenie powiatu nowotomyskiego spowodowane były: pożarami: budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Nowym Tomyślu, błędami w procesie budowlanym – budynek mieszkalny jednorodzinny w Glinnie;

W ww. katastrofach 2 osoby poniosły śmierć, 1 została poszkodowana.

Powyższe sprawy powinny być lekcją tego, jak ważne są: dbałość o bezpieczeństwo na placu budowy, a także utrzymywanie obiektów budowlanych w właściwym stanie technicznym.

Utrzymanie obiektów budowlanych i interwencje w sprawie zagrożeń

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.

W roku ubiegłym prowadzono 25 spraw związanych z niewłaściwym utrzymaniem obiektów budowlanych. Postępowania kończyły się decyzją nakazującą remont obiektu budowlanego lub jego całkowitą rozbiórkę.

Do końca 2021 roku rozebranych zostało 12 wyżej wymienionych, w pozostałych 13 przypadkach termin ukończenia prac wyznaczony został na rok 2022.

Tut. organ przeprowadził również kontrole utrzymania budynków handlowych (Multibox, hal produkcyjno-magazynowych w Jastrzębsku Starym, hal magazynowych w Krzywym Lesie), również budynków mieszkalnych wielorodzinnych sprawdzając stan techniczny obiektów budowlanych, a także realizowanie obowiązków dokonywania wymaganych przeglądów okresowych, badań instalacji a także prowadzenia książki obiektu.

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 szczególne, prowadzony jest ich rejestr. Obecnie w powiecie nowotomyskim są zarejestrowane 86 (ok. 16 % więcej niż w roku ubiegłym) 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 co najmniej dwa razy w roku, w terminie wiosennym do 31 maja oraz w terminie jesiennym do 30 listopada. W związku z faktem, iż treść składanych do inspektoratu zawiadomień o przeprowadzeniu kontroli powyższych obiektów była niepełna, a informacje o wykonaniu tego obowiązku były często podpisywane

przez osoby do tego nieuprawnione. W przypadku niektórych obiektów, zarządcy nie przekazali w określonym terminie informacji o sporządzeniu protokołu. W związku z powyższym przeprowadzono kontrole w przedmiotowych obiektach.

Nadzór budowlany ma wiedzę o rozpoczętych w naszym powiecie budowach, może, mając na uwadze zapisy Prawa budowlanego, dokonywać kontroli prowadzonych robót budowlanych. Patrząc przez pryzmat szeroko rozumianego bezpieczeństwa ludzi i mienia Nadzór Budowlany w ramach działań kontrolnych w 2021 roku przeprowadził między innymi kontrole na największych placach budów, obiektach będących w budowie na terenie powiatu nowotomyskiego. Powyższe obiekty są najczęściej związane z przemysłem, działalnością gospodarczą, kulturalną, ochroną środowiska a także z budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, 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.

Doświadczenie wskazuje, że nie wszystkie osoby są świadome ciężącej na nich odpowiedzialności. W związku z powyższym rolą nadzoru jest także przypominanie w ww. zadaniach.

W minionym roku dokonaliśmy czynności kontrolnych na:

- budowach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- budowach budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- rozbudowie i przebudowie budynku szkoły muzycznej w Nowym Tomysłu
- budowie silosów na zboże w Chraplewie
- budowie budynków inwentarskich dla drobiu w Pakosławiu
- budowie wież telekomunikacyjnych

- budowie budynków handlowo usługowo magazynowych (Jeronimo Martins Polska S.A, KIEL, Vilemo Sp. z o.o., WIKOMA, PHU Pakmar w Zbąszyniu, ANREST Sp. o.o. w Wąsowie)
- budowie kładki dla pieszych w Opalenicy
- budynków letniskowych w Nowej Wsi.

W sprawach, w których stwierdzono nie przestrzeganie przepisów, a występowały zaniechania względem prawa budowlanego przez osoby do tego zobowiązane, organ nadzoru budowlanego nałożył mandaty karne o łącznej wysokości 1900 zł.

Jeśli chodzi o ruch mieszkaniowy to w 2021 r. rozpoczęto budowę 344 budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych oraz 107 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na sprzedaż. Ponadto rozpoczęto budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Zakończona została budowa 105 budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych na sprzedaż oraz 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Nowym Tomysku
Katarzyna Koberling-Mach
Katarzyna Koberling-Mach