

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO  
w CHOJNICACH

*BR*  
*18/04/16*

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| STAROSTWO POWIATU<br>w Chojnicach<br>BIURO RADY |             |
| wpl.<br>dn.                                     | 18.04.2017. |
| L.dz.                                           |             |



**Sprawozdanie z działalności**

**POWIATOWEGO INSPEKTORATU  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W CHOJNICACH  
za 2016 r.**

Chojnice, 31.03.2017

## **SPIS TREŚCI**

I. Podstawa prawna działania.

II. Zadania i kompetencje.

III. Działania podejmowane w roku 2016.

1. Informacje ogólne.

2. Podstawowa działalność inspektoratu.

3. Akcje i działania doraźne.

4. Budynki w złym stanie technicznym.

5. Postępowania karne.

IV. Podsumowanie.

## I. PODSTAWA PRAWNA DZIAŁANIA

Administrację w zakresie budownictwa na szczeblu powiatowym wykonują:

- w obszarze administracji architektoniczno - budowlanej - starosta,
- w obszarze nadzoru budowlanego - powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego działa na podstawie:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo Budowlane
- ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego
- regulaminu organizacyjnego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Chojnicach.

## II. ZADANIA I KOMPETENCJE

Zgodnie z art.83 ust.1 ustawy Prawo budowlane do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 37 ust. 3, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 48-51, art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4, 7 i 8, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 62 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71a, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1.

Organem wyższego stopnia w stosunku do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

**Realizując obowiązki wynikające z Prawa budowlanego, powiatowy inspektor nadzoru budowlanego:**

- wydaje decyzje o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych (*art. 37 ust. 3*),
- przenosi decyzje o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych (*art. 40 ust. 2*),
- przyjmuje zawiadomienia inwestora o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę oraz oświadczenia kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi) oraz oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi (*art. 41 ust 4*);
- wydaje decyzje o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części (*art. 48, 49b, 50a i 51 ust. 1 pkt 1*);



- bada, przed wydaniem decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń; wykonanie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane (*art. 49*),
- prowadzi postępowania w sprawie naliczenia opłaty legalizacyjnej (*art. 49, 49a i 49b*),
- wydaje postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych (*art. 48, 49b i 50*),
- wydaje decyzje związane z niewłaściwym wykonywaniem robót budowlanych (*art. 51*),
- przyjmuje zawiadomienia o zakończeniu budowy i sprawdza związane z tym dokumenty oraz zwraca je po zakończeniu postępowania, nakłada kary za przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem *art. 54 i 55*, oraz przyjmuje wnioski i wydaje decyzje o pozwoleniu na użytkowanie (*art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4, 7 i 8, art. 59*);
- przeprowadza obowiązkową kontrolę budowy, po której sporządza protokół, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wymierza karę w drodze postanowienia (*art. 59a ust. 1, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59f ust. 1 i 59g ust. 1*),
- przyjmuje pisemne zawiadomienia od osoby dokonującej kontroli o przeprowadzonej kontroli okresowej wykonywanej, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, 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> (*art. 62 ust. 1 pkt 3*),
- wydaje decyzję nakazującą przeprowadzenie kontroli obiektu budowlanego w trakcie jego użytkowania w przypadkach stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części mogącego powodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska; decyzja taka może również zawierać żądanie przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części (*art. 62 ust. 3*),
- może żądać od właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego udostępnienia protokołów z kontroli, ocen i ekspertyz dotyczących stanu technicznego obiektu budowlanego, dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w czasie jego użytkowania (*art. 65*),
- wydaje, w drodze decyzji, nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (*art. 66*),
- wydaje decyzje nakazujące właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę obiektu i uporządkowanie terenu ze wskazaniem terminu rozpoczęcia i zakończenia tych robót, w przypadku gdy nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, a w przypadku obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydaje takie



decyzje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (*art. 67 ust. 1 i 3*),

- w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ, na podstawie protokołu oględzin, wydaje w drodze decyzji, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego nakaz opróżnienia bądź wyłączenia w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania. Wyżej wymienione decyzje organ przesyła obowiązanemu, na podstawie odrębnych przepisów, do zapewnienia lokali zamiennych. W powyższych przypadkach organ zarządza umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zakazie jego użytkowania. Ponadto organ zarządza wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem technicznie uzasadnionych terminów ich wykonania (*art. 68*),
- zapewnia, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających, w razie konieczności podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia (*art. 69*),
- przyjmuje protokoły pokontrolne dotyczące przeprowadzanych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części oraz przeprowadza kontrole sprawdzające w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, itd. (*art. 70 ust. 2*),
- wstrzymuje, w drodze postanowienia, użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części oraz nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, w przypadku stwierdzenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia; ustala opłatę legalizacyjną; nakazuje, w drodze decyzji, przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (*art. 71a*);
- przyjmuje zawiadomienia o katastrofie budowlanej (*art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a*),
- prowadzi postępowanie wyjaśniające w sprawie przyczyn katastrofy budowlanej (*art. 74*),
- po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej, niezwłocznie powołuje komisję w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz niezwłocznie zawiadamia o katastrofie właściwy
- organ nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (*art. 76*);
- po zakończeniu prac komisji, wydaje decyzje, określające zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego oraz ma możliwość zlecenia na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenia ekspertyzy (*art. 78*);
- występuje z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (*art. 97 ust. 1*).

### **Realizując swoje obowiązki PINB ma prawo:**

- wstępu:
  - a. do obiektu budowlanego,
  - b. na teren:
    - budowy,
    - zakładu pracy,
- żądania od uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, a także dostawcy wyrobów budowlanych, informacji lub udostępnienia dokumentów:
  - a. związanych z prowadzeniem robót, przekazywaniem obiektu budowlanego do użytkowania, utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego,
  - b. świadczących, że wyroby stosowane przy wykonywaniu robót budowlanych, a w szczególności wyroby budowlane, zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, nakładania (w drodze postanowienia) obowiązku dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz, a w przypadku ich niedostarczenia w wyznaczonym terminie lub dostarczenia ocen lub ekspertyz niedostatecznie wyjaśniających sprawę - zlecenia wykonania tych ocen lub ekspertyz lub dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

### **III. DZIAŁANIA PODEJMOWANE W ROKU 2016.**

#### **1. INFORMACJE OGÓLNE.**

Inspektorat funkcjonuje od **1 stycznia 1999r.** i zatrudnia ogółem **5 osób**.

W **2016 r.** do Inspektoratu wniesiono ogółem **1741** wniosków o wszczęcie postępowania administracyjnego, odwołań i zażaleń.

Przeprowadzono ogółem **184** kontrole budów i obiektów budowlanych.

Wydano **174** decyzji i postanowień.

Złożono **11** zawiadomień do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.



## 2. PODSTAWOWA DZIAŁALNOŚĆ INSPEKTORATU.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej (Starosta Chojnicki) wypełniając dyspozycję art.82b pkt2 ustawy Prawo budowlane przekazał w 2016r.do **PINB**

- **1128** kopii ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z zatwierdzonym projektem budowlanym,
- **1160** kopii innych decyzji, postanowień i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego

**W zakresie swojej właściwości PINB załatwił:**

- **945** zawiadomień o rozpoczęciu budowy,
- **515** zawiadomień o zakończeniu budowy,
- **41** wniosków o pozwolenie na użytkowanie obiektów,
- **64** sprawy dot. samowoli budowlanej,
- **18** spraw dot. inspekcji robót budowlanych i budów,
- **14** spraw dot. inspekcji obiektów budowlanych,

## 3. AKCJE I DZIAŁANIA DORAŻNE.

Szczególnym przypadkiem działań, związanym zarówno z użytkowaniem obiektów budowlanych jak i realizacją budowy, czy to samowolnej czy realizowanej zgodnie z przepisami, jest prowadzenie postępowania wyjaśniającego w przypadku stwierdzenia **katastrofy budowlanej**.

Zgodnie z art. 73 ustawy Prawo budowlane, katastrofą jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie m.in. obiektu budowlanego lub jego części. W takich sytuacjach do obowiązków Inspektora należy powołanie komisji w celu zbadania przyczyn powstałej katastrofy oraz wydawanie decyzji dot. niezbędnych zabezpieczeń obiektu budowlanego bądź robót budowlanych.

**W roku 2016 na terenie powiatu chojnickiego nie wystąpiły katastrofy budowlane.**

## 4. BUDYNKI W ZŁYM STANIE TECHNICZNYM.

W związku z licznymi interwencjami władz lokalnych z terenu powiatu chojnickiego dotyczącymi występowania na ich terenie budynków w złym stanie technicznym w 2016r. przeprowadzono szereg kontroli związanych z rozpoznaniem tego problemu.

#### 4.1.

W m. **Gutowiec gm.Czersk** przy ul. Dworcowej 7, zlokalizowano zamieszkały budynek mieszkalny grożący bezpośrednio zawaleniem. PINB w Chojnicach decyzją nr PINB.70041.10.2016 z dnia 7 listopada 2016r., w trybie art.68 ustawy Prawo budowlane, wyłączył w całości z użytkowania oraz zarządził umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania i wykonanie doraźnych zabezpieczeń, usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, nadając decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Z uwagi na zaistniałe okoliczności ww decyzja została skierowana do Burmistrza Czerska jako zobowiązanemu, na podstawie odrębnych przepisów, do zapewnienia lokalu zamiennego.



(pinb) fot.1. budynek mieszkalny w Gutowcu ul. Dworcowa 7

#### 4.2

W m. **Mokre gm.Czersk** w wyniku podjętych czynności inspekcyjno-kontrolnych zlokalizowano budynek garażowo-gospodarczy w nieodpowiednim stanie technicznym mogącym stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia a także zagrożenie bezpieczeństwa mienia i środowiska. W wyniku podjętych działań PINB w Chojnicach nakazał właścicielom budynku usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając jednocześnie termin wykonania.



(pinb) fot.2. budynek garażowo-gospodarczy w. Mokre gm. Czersk



### 4.3

W maju 2016r., współwłaściciel poinformował PINB w Chojnicach o zagrożeniu jakie stwarzają, będące w nieodpowiednim stanie technicznym, budynki gospodarcze znajdujące się na nieruchomości położonej w **Czersku przy ul. Starogardzkiej 8**. W wyniku podjętych czynności inspekcyjno-kontrolnych PINB w Chojnicach doprowadził do usunięcia obiektów.



(pinb) fot.3. stan budynków gospodarczych w Czersku ul. Starogardzka 8, przed interwencją PINB



(pinb) fot.4. stan nieruchomości w Czersku ul. Starogardzka 8 po interwencji PINB w Chojnicach



#### 4.4

W 2016 r. PINB w Chojnicach prowadził postępowanie administracyjne w sprawie niewłaściwego stanu technicznego obiektu budowlanego położonego w m. **Skoszewo gm. Brusy** na działce nr 27/2. W trakcie prowadzonych czynności właścicielka nieruchomości zadeklarowała natychmiastową gotowość do usuwania występujących zagrożeń. Sprawa jest w toku.



(pinb) fot.5. stan obiektów w Skoszewie gm. Brusy w dniu 16 czerwca 2017r.

#### 4.5

W m. **Wysoka Zaborska gm. Brusy** na działce nr 42 zlokalizowano obiekt budowlany w nieodpowiednim stanie technicznym. W przeszłości budynek pełnił funkcję mieszkalną. Od 2005r. budynek nieużytkowany. W 2014r. budynek uległ całkowitemu zawaleniu. Właściciele zostali zobowiązani do uprzątnięcia pozostałości po budynku.



(pinb) fot.6. stan obiektu w dniu 18 lutego 2016r.



#### 4.6

W ramach podjętych przez PINB w Chojnicach czynności inspekcyjno-kontrolnych ustalono, że na działce nr 301/3-L w miejscowości **Parszczenica gm. Konarzyny** znajduje się murowany, dwukondygnacyjny budynek gospodarczy, o pow. zab. 228,0m<sup>2</sup>, w stanie zagrażającym zdrowiu ludzi jak bezpieczeństwu mienia. Decyzją PINB.70035.1.1.2014 z dnia 24 sierpnia 2016r., PINB w Chojnicach nakazał właścicielom budynku wykonanie określonych robót budowlanych, wyznaczając termin ich realizacji.



(pinb) fot.7. Parszczenica dz.nr 301/3-L stan budynku w dniu oględzin

#### 4.7

Z inicjatywy Wójta Gminy Chojnice PINB w Chojnicach podjął czynności inspekcyjno-kontrolne mające na celu likwidacji groźby zawalenia się budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie działki nr 128/5 położonej w m. Pawłowo gm. Chojnice przy ul. Tucholskiej 13. W wyniku podjętych czynności PINB w Chojnicach decyzją nr PINB.70041.12.2016 z dnia 22 listopada 2016r. nakazał właścicielowi wyłączenie w całości budynku z użytkowania oraz niezwłoczne wykonanie zabezpieczeń w określonym terminie.



(pinb) fot.8 Pawłowo ul. Tucholska 13, stan budynku w dniu 24.10.2016r.

## 5. POSTĘPOWANIA KARNE.

W roku 2016 PINB w Chojnicach skierował do organów ścigania 11 wniosków o podejrzeniu popełnienia przestępstwa określonego w art. 90 ustawy prawo budowlane. Przepis art. 90 ustawy stanowi „kto w przypadkach określonych w **art.48, art. 49b, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2**, wykonuje roboty budowlane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

- Art. 48.** 1. Organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego
- 1) **bez wymaganego pozwolenia** na budowę albo
  - 2) **bez wymaganego zgłoszenia** dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.
- Art. 49b.** 1. Organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego **bez wymaganego zgłoszenia** bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.
- Art. 50.** 1. W przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49b ust. 1 organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych:
- 1) **bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia lub**
  - 2) **w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska**

## IV. PODSUMOWANIE.

Mając na uwadze m.in. sprawy dotyczące bezpieczeństwa, w świetle przepisów ustawy Prawo budowlane to stwierdzić należy, że oprócz wyżej opisanych przypadków, organ nadzoru budowlanego w 2016r. nie prowadził postępowań tego typu spraw.

W 2017r. PINB będzie kontynuował postępowania administracyjne dotyczące samowoli budowlanych oraz zamierza skontrolować, w ramach posiadanych kompetencji, część obiektów wielkopowierzchniowych oraz niektóre obiekty stacji paliw.

Chojnice 31.03.2017

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Chojnicach  
*Jerzy Kolec*