

**INFORMACJA Z DZIAŁALNOŚCI
POWIATOWEGO INSPEKTORATU
NADZORU BUDOWLANEGO
W NYSIE
ZA 2025 ROK**

I. PODSTAWA DZIAŁANIA

Podstawą kompetencyjną działalności i funkcjonowania Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Nysie jako organu administracji rządowej (organu I-ej instancji) są przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Z 1998 r. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.).

II. ZASADY DZIAŁANIA

Ustawą normującą zasady działania organu nadzoru budowlanego jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2025 poz. 418 ze zm.)

III. ZADANIA ORGANÓW NADZORU BUDOWLANEGO JAKO ORGANU I-SZEJ INSTANCJI ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ (art.84 ust.1 Prawa budowlanego)

Do zadań organów nadzoru budowlanego należy kontrola przestrzegania i stosowania przepisów Prawa budowlanego, w tym:

- kontrola zgodności wykonania robót budowlanych z przepisami w/w ustawy, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę
- sprawdzenie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji
- sprawdzenie dopuszczenia stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych (art.84a ust.1)
- kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej
- badanie przyczyn powstawania katastrof budowlanych
- współdziałanie z organami kontroli państwowej

IV. OBSZAR DZIAŁANIA INSPEKTORATU

Obszarem działania Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Nysie jest teren powiatu nyskiego obejmujący;

- miasto i gminę Nysa
- miasto i gminę Głuchołazy
- miasto i gminę Otmuchów
- miasto i gminę Paczków
- miasto i gminę Korfantów
- gminę Skoroszyce
- gminę Pakosławice
- gminę Kamiennik
- gminę Łambinowice

V. CEL DZIAŁANIA INSPEKTORATU

Celem działalności inspektoratu jest między innymi:

- likwidacja zagrożeń dla bezpieczeństwa ludzi i mienia spowodowanych stanem technicznym obiektów budowlanych lub prowadzonymi robotami budowlanymi,
- dbałość o poprawę stanu technicznego i estetycznego obiektów budowlanych,
- dyscyplinowanie uczestników procesu budowlanego, szczególnie w odniesieniu do osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie,
- likwidacja „samowoli budowlanych” oraz skutków prawnych i faktycznych spowodowanych obiektami i robotami budowlanymi wykonywanymi z naruszeniem obowiązujących przepisów
- uświadamianie zarządców i właścicieli obiektów budowlanych o konieczności realizacji nałożonych ustawowych obowiązków, a w przypadku stwierdzenia ich niewypełnienia - dyscyplinowanie

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych

VI. WYKONANIE BUDŻETU POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W NYSIE

Lp	Wydatki	Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025	
		Plan po zmianach	Wykonanie na dzień 31.12.2023	Plan po zmianach	Wykonanie na 31.12.2024	Plan po zmianach	Wykonanie na 31.12.2025
1	2	1	2	3	4	5	6
1.	Osobowe	763 135,00	763 132,81	915 759,00	915 737,44	1 180 878,00	1 160 888,04
2.	Rzeczowe	118 697,68	118 692,04	121 569,00	121 564,17	194 775,00	194 769,66
3.	Majątkowe (samochód)			101 560,00	101 560,00	111 960,00	111 960,00
	Razem	881 832,68	881 824,85	1 138 888,00	1 138 861,61	1 487 613,00	1 467 617,70

Realizacja wydatków PINB w Nysie w 2025 r. wykonana została zgodnie z planem zatwierdzonym Uchwałą nr 45/157/2025 Zarządu Powiatu w Nysie z dnia 8 stycznia 2025 r. po uwzględnieniu wszystkich zmian w ww. planie. Zwiększone środki na wydatki rzeczowe wynikały z konieczności zakupu sprzętu do wdrożenia systemu EZD RP.

Wydatki związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej w 2025 roku w ujęciu planowania i wykonania w nawiązaniu do lat ubiegłych

Środki na wydatki budżetowe dla Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Nysie przyznawane są przez Wojewodę Opolskiego z dotacji rządowej.

VII. ZATRUDNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wykonywał swoje zadania w 2025 roku przy pomocy aparatu pomocniczego który tworzyli członkowie korpusu służby cywilnej w liczbie 7 osób (średniorocznie).

VIII. MERYTORYCZNA DZIAŁALNOŚĆ POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W NYSIE

1. DZIAŁALNOŚĆ MERYTORYCZNA W 2025 r.

W Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Nysie prowadzone są między innymi niżej wymienione rejestry:

- rejestr decyzji
- rejestr postanowień
- rejestr kontroli
- rejestr zawiadomień o rozpoczęciu prowadzenia robót budowlanych,
- rejestr zawiadomień o zakończeniu budów
- rejestr katastrof budowlanych (w systemie informatycznym GUNB)
- rejestr kontroli obowiązkowych (w systemie informatycznym GUNB)
- rejestr obiektów wielkopowierzchniowych.

W 2025 roku do tut. Inspektoratu wpłynęło 3255 pism, stanowiących zawiadomienia, wnioski, stanowiska, interwencje, wystąpienia itp. Konsekwencją takiej ilości dokumentów wpływających do tut. Inspektoratu były 2348 pisemne odpowiedzi w postaci pism, aktów administracyjnych i wystąpień. Udzielanych jest również tygodniowo około kilkudziesięciu odformalizowanych ustnych wyjaśnień osobom zwracającym się do tut. organu lub jego pracowników w przedmiocie problematyki ogólnobudowlanej.

W 2025 roku przeprowadzono 453 procedur kontrolno - sprawdzających związanych z zakończeniem budowy obiektów budowlanych. Procedury te kończą się z reguły milczącą zgodą w zakresie przystąpienia do użytkowania, niemniej jednak wymagają szeregu czynności technicznych i analitycznych.

Tabelaryczne przedstawienie prowadzonych kontroli, przyjętych i zakończonych zawiadomień oraz ilości wydanych decyzji, postanowień

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość w 2023 r.	Ilość w 2024 r.	Ilość w 2025 r.
1	Liczba przeprowadzonych kontroli i oględzin (suma),	314	202	337
	w tym:			
	- liczba przeprowadzonych kontroli obowiązkowych	67	62	49
	- liczba przeprowadzonych kontroli robót budowlanych	100	17	113

	- liczba przeprowadzonych kontroli z utrzymania obiektów (w tym obiekty z akcji "bezpieczne wakacje")	95	49	115
	- liczba oględzin przeprowadzonych w toku postępowań	52	44	60
2	Liczba wydanych pozwoleń na użytkowanie	67	60	49
3	Ilość przyjętych zawiadomień o rozpoczęciu budów	839	715	736
4	Ilość przyjętych zawiadomień o zakończeniu budów	515	419	453
5	Ilość wydanych decyzji i postanowień	308	285	247
6	Ilość wszczętych postępowań administracyjnych	223	202	178

Tabelaryczne przedstawienie wysokości orzeczonych opłat legalizacyjnych, kar administracyjnych, grzywien i mandatów

Lp.	Wyszczególnienie	Kwoty za rok 2023	Kwoty za rok 2024	Kwoty za rok 2025
1	Nałożone opłaty legalizacyjne	25 000,00	45 000,00	10 000,00
2	Suma nałożonych mandatów	2 500,00	2 250,00	2 400,00
3	Suma nałożonych grzywien *	10 000,00	34 000,00	500,00

* wartość nałożonych grzywien w celu przymuszenia do wykonania decyzji ostatecznych w toku prowadzonych postępowań egzekucyjnych.

Ponadto PINB realizuje ciężące na nim ustawowe obowiązki polegające na konieczności cyklicznego przekazywania informacji i danych do gmin, OWINB, GUNB, Urzędu Statystycznego, Starostwa Powiatowego w Nysie, ZUS-u, US w Nysie

Inspektorat w wyniku powodzi we wrześniu 2024 roku utracił znajdującą się na poziomie piwnicy składnicę akt. Składnica projektów budowlanych znajdujących się na poziomie parteru została w większości ocalona i do marca 2026 roku dokumenty były przechowywane w I L. O. „Carolinum” z uwagi na brak pomieszczenia na archiwum w nowej lokalizacji na Rynku 36C w Nysie. W marcu 2026 roku ocalałe projekty mają zostać przeniesione do pozyskanego pomieszczenia archiwum znajdującego się w tym samym budynku gdzie siedziba PINB.

IX. INFORMACJA DOTYCZĄCA KONTROLI PROCESU BUDOWLANEGO ORAZ UTRZYMANIA OBIEKTÓW

1. Kontrola zgodności wykonania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o

pozwoleniu na budowę

Kontrola zgodności wykonania robót budowlanych obejmuje:

- a) sprawdzenie projektu budowlanego z uwzględnieniem warunków technicznych i norm branżowych,
- b) sprawdzenie wykonania robót z projektem technicznym, warunkami zabudowy oraz decyzji pozwolenia na budowę,

Warunki zgodności prowadzenia robót budowlanych (wymagających pozwolenia na budowę) zgodnie z prawem :

- a) zgłoszenie rozpoczęcia robót,
- b) powołanie kierownika budowy,
- c) powołanie inspektora nadzoru inwestorskiego (w określonych sytuacjach),
- d) wytyczenia geodezyjne,
- e) realizacja zgodnie z projektem, warunkami technicznymi, normami branżowymi.

Uczestnikami procesu budowlanego zgodnie z art.17 Prawa Budowlanego są:

- a) inwestor
- b) inspektor nadzoru inwestorskiego
- c) projektant
- d) kierownik budowy lub kierownik robót

2. Osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie

Samodzielne funkcje technicznych w budownictwie, mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowaną do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną funkcją, stwierdzonych uprawnieniami budowlanymi wydanymi przez organ samorządu zawodowego.

Odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które dopuściły się popełnienia czynu zabronionego (art.95 PB.)

Uczestnikami na etapie realizacji budowy są:

- a) inwestor
- b) projektant
- c) inspektor nadzoru inwestorskiego
- d) kierownik budowy lub kierownik robót

Do zadań PINB należy sprawdzenie:

- a) posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia sprawowanych funkcji

b) aktualnego zaświadczenia o przynależności do Izby Samorządu Zawodowego

Od 2009 roku PINB sprawdza i weryfikuje przedkładane zaświadczenia o przynależności do Polskiej Izby Inżynierów i Budownictwa w ogólnokrajowym systemie PIIB.

W 2025 roku PINB w Nysie nie skierował do Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa wniosków o wszczęcie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie.

3. Sprawdzanie dopuszczania stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych

Wyroby stosowane przy budowie obiektów budowlanych odgrywają decydującą rolę w spełnianiu podstawowych wymagań określonych przez Prawo Budowlane, między innymi są to:

- a) bezpieczeństwo konstrukcji
- b) bezpieczeństwo p/poż.
- c) bezpieczeństwo użytkownika
- d) zapewnienie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska
- e) ochrona przed hałasem
- f) oszczędność energii i odpowiedniej izolacyjności przegród

W celu spełnienia powyższych norm realizowany i użytkowany obiekt budowlany musi mieć zastosowane/wbudowane wyłącznie te wyroby budowlane, które zostały dopuszczone do obrotu.

W Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z 21 lutego 2014 r. opublikowane zostało *rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 157/2014 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie warunków udostępniania deklaracji właściwości użytkowych wyrobów budowlanych na stronie internetowej (Dz. Urz. U.E. L 52 z 21.02.2014, s. 1)*. Powyższe rozporządzenie pozwala podmiotom gospodarczym na udostępnianie deklaracji właściwości użytkowych, o której mowa w art. 4 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 305/2011, na stronie internetowej, na zasadzie odstępstwa od art. 7 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 305/2011, pod warunkiem, że podmioty gospodarcze spełnią wszystkie warunki określone w art. 1 ust. 1 pkt a-d przedmiotowego rozporządzenia. Rozporządzenie weszło w życie z dniem 24 lutego 2014 r.

Krajowe ustawodawstwo w powyższym zakresie :

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1213)

Oznakowanie wyrobów dopuszczonych do obrotu:

a) CE – wyrób posiada specyfikację techniczną i zgodność z postanowieniami dyrektyw Unii Europejskiej. Wyroby te mogą być wprowadzone na rynek. Wzór oznakowania CE określa załącznik II do rozporządzenia (WE) Nr 765/2008.

b) oznakowanie B - wyrób zgodny z Polską Normą lub aprobatą techniczną – wyroby te mogą być wprowadzone tylko na rynek krajowy

c) jest kilka przypadków, kiedy produkt nie musi mieć żadnego znaku budowlanego. Jeżeli nie ma ani unijnych, ani krajowych wymagających deklaracji zgodności w kraju, w którym wyroby budowlane będą sprzedawane, producent nie musi wyrabiać znaków budowlanych. Certyfikacja nie jest konieczna także wtedy, gdy:

- dany wyrób budowlany jest produkowany jednostkowo lub na zamówienie w nieseryjnym procesie produkcyjnym na specjalne zlecenie oraz wykorzystany do budowy w jednym określonym obiekcie budowlanym,
- wyrób budowlany będzie stosowany na terenie budowy w celu wbudowania go w dane obiekty budowlane zgodne z przepisami krajowymi,
- wyrób jest produkowany w sposób tradycyjny lub zgodny z wymogami ochrony zabytków,
- wyrób jest produkowany w nieprzemysłowym procesie produkcyjnym do właściwej renowacji zabytków.

Kontrolę i nadzór nad rynkiem wyrobów budowlanych sprawują GINB i WINB.

4. Kontrola i nadzór nad stosowaniem wyrobów budowlanych

Kierownik budowy jest odpowiedzialny za stosowanie prawidłowo wprowadzonych do obrotu wyrobów budowlanych, za właściwe ich użycie, wbudowanie przy wykonywaniu robót budowlanych – przestrzeganie rygorów technicznych, technologicznych i organizacyjnych.

Organy nadzoru budowlanego kontrolują prawidłowość stosowania wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego (przeprowadzane kontrole budów, kontrole obowiązkowe).

5. Kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej

Zgodnie z art. 84b ust. 1 Prawa budowlanego; kontrolę działalności organów administracji architektoniczno - budowlanej wykonują Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, który wykonuje tę kontrolę w stosunku do Starosty.

Niemniej jednak w wyniku skarg i interwencji czynnika społecznego, a także przeprowadzanej w uzasadnionych przypadkach „z urzędu” analizy udzielanych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej pozwoleń na budowę - organ nadzoru budowlanego w uzasadnionych przypadkach występuje z odpowiednimi wnioskami do Wojewody Opolskiego o podjęcie zgodnie z posiadanymi

kompetencjami (jako organ wyższego stopnia) odpowiednich działań w celu zastosowania adekwatnych nadzwyczajnych procedur administracyjnych mających na celu eliminację wadliwych pozwoleń na budowę funkcjonujących w obrocie prawnym.

6. Katastrofy budowlane

W 2025 roku doszło do 2 katastrof budowlanych:

- budynki mieszkalne – 1,
- budynek stolarni – 1.

Do podstawowych przyczyn występowania katastrof budowlanych w ostatnich latach należy pogarszanie się stanu technicznego przedwojennych obiektów budowlanych głównie na terenach wiejskich.

Niemniej jednak należy wskazać, w kontekście ostatnich kilku lat, iż ilość stwierdzanych przez tutejszy organ nadzoru budowlanego katastrof budowlanych spada. Coraz więcej obiektów jest rozbieranych zgodnie z prawem, tzn. w oparciu o pozwolenie na rozbiórkę lub też zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych.

7. Współdziałanie z organami kontroli państwowej

Organami współdziałającymi z nadzorem budowlanym są m.in.:

- a) Straż pożarna
- b) Prokuratura i Policja
- c) Sanepid
- d) Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska
- e) Państwowa Inspekcja Pracy

Współpraca pomiędzy PINB w Nysie a organami kontroli państwowej polega głównie na przekazywaniu i wymianie informacji o wynikach kontroli.

Do tut. organu wpływały wystąpienia od organów Policji, Straży Pożarnej oraz Prokuratury Rejonowej w Nysie odnośnie prawdopodobieństwa występowania sytuacji wymagającej władczej ingerencji w oparciu o przepisy Prawa budowlanego.

Wszystkie te sytuacje wymagały stałej współpracy pomiędzy organami, w tym składania zeznań, udzielania pisemnych wyjaśnień, uczestnictwa w postępowaniach sądowych w charakterze świadka itd.

Do tut. organu adresowane były również liczne wystąpienia od służb, inspekcji i straży, z których wynikały informacje o ustaleniach kontrolnych świadczących o prawdopodobieństwie naruszenia przepisów Prawa budowlanego. Wyniki czynności kontrolno – sprawdzających tut. organu były również przekazywane do wykorzystania zgodnie z posiadanymi kompetencjami w/w instytucjom.

8. Obiekty wielkopowierzchniowe

Szczególną uwagą zostały objęte obiekty wielkopowierzchniowe, traktowane

umownie jako „obiekty podwyższonego ryzyka”, zarówno ze względu na możliwość przebywania w nich znacznej liczby ludzi, jak i na często nietypowe i skomplikowane rozwiązania konstrukcyjne. Uznano, że należy je poddawać zaostrzonej kontroli, nie tylko podczas projektowania i realizacji, ale również w czasie ich użytkowania.

Zgodnie więc z art.62 ust.1 pkt 3 ustawy 2 Prawo budowlane, właściciel lub zarządca budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m² ma obowiązek zapewnienia wykonania kontroli okresowej, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Zakres tej kontroli pokrywa się z zakresem dotychczasowej kontroli rocznej.

Osoba dokonująca kontroli powinna bezzwłocznie wysłać zawiadomienie o przeprowadzonej kontroli do właściwego organu nadzoru budowlanego. Natomiast w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości zagrażających bezpieczeństwu użytkowników - osoba dokonująca kontroli ma obowiązek przesłać do nadzoru budowlanego kopię protokołu kontroli. Właściciel, zarządca lub użytkownik powinien natychmiast usunąć uszkodzenia lub uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem albo zatrucie gazem (art.70 ust.1).

Zgodnie z art. 84 Prawa budowlanego PINB w Nysie prowadzi rejestr obiektów wielkopowierzchniowych. Rejestr ten prowadzony jest w systemie informatycznym Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu i podlega ciągłej weryfikacji. Na dzień 31 grudnia 2025 r. w ewidencji tej znajdowały się 116 obiektów budowlanych.

9. Obiekty służące letniemu wypoczynkowi dzieci oraz place zabaw.

Przed sezonem i w trakcie sezonu wakacyjnego prowadzona była przez tut. organ akcja informacyjna skierowana do właścicieli/zarządców placów zabaw oraz obiektów rekreacyjnych. Informacje o konieczności dokonywania przeglądów stanu technicznego poszczególnych obiektów i urządzeń były kierowane do adresatów za pośrednictwem strony internetowej oraz tablicy informacyjnej w tut. Inspektoracie.

Przeprowadzono również kontrole obiektów, w których prowadzony był zorganizowany wypoczynek dzieci i młodzieży. W skład tych ośrodków wchodziła również infrastruktura związana z wypoczynkiem, jak np. place zabaw, boiska, baseny itd. Łącznie skontrolowano 46 obiektów.

Ogólna ocena podjętych przez tut. organ działań jest dobra.

Kampania informacyjna za pośrednictwem strony internetowej wraz z podobnymi akcjami prowadzonymi przez inne organy (Pinb-y, WINB-y oraz GUNB) powodowały, iż każdy kto takiej informacji w sieci poszukiwał na pewno ją znalazł.

10. Utrzymanie budynków art. 61 i 62 Prawa Budowlanego

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt budowlany zgodnie z przeznaczeniem, zapewniać, dochowując

należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływających na obiekt, związanych z siłami natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

W 2025 roku wszczętych zostało, na skutek przeprowadzonych czynności kontrolnych - 102 postępowania administracyjne w celu oceny stanu technicznego obiektów, a następnie zmierzających do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości drogą nakazową.

Większość działań PINB wynika z kierowanych do tutejszego organu interwencji od osób fizycznych i instytucji. Prowadzone w tym zakresie postępowania kończą się zawsze w momencie, gdy stan techniczny budynku jest zgodny z Prawem Budowlanym i warunkami technicznymi.

11. Inspekcje budów

W 2025 roku przeprowadzono łącznie 133 kontroli budów prowadzonych na terenie Powiatu Nyskiego. Kontroli tych mogłoby być i powinno znacznie więcej, gdyby nie konieczność bezustannego reagowania na sygnały płynące o już istniejących nieprawidłowościach i zagrożeniach.

12. Postępowania egzekucyjne.

W 2025 roku tut. organ nie wdrażał postępowań egzekucyjnych w stosunku do adresatów decyzji nakazowych wydanych w oparciu o przepisy Prawa budowlanego. W toku tych postępowań stosowano głównie środki egzekucyjne w postaci grzywny w celu przymuszenia do wykonania nałożonych obowiązków.

X. SZCZEGÓŁOWY OPIS MERYTORYCZNEJ DZIAŁALNOŚCI POWIATOWEGO INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO W NYSIE

Do zadań Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego należy między innymi:

- przyjmowanie zawiadomień o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę (art. 41 ust 4),
- wydawanie postanowień i decyzji w sprawach dotyczących obiektów budowlanych lub ich części będących w budowie albo wybudowanych bez wymaganego pozwolenia na budowę,
- sprawy dotyczące przyjmowania obiektów budowlanych do użytkowania,
- przyjmowanie pisemnych zawiadomień o przeprowadzonych kontrolach budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² (art. 62

ust. 1 pkt 3) ,

- nakazywanie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego, a także przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska (art. 62 ust. 3),
- prawo żądania od właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego udostępnienia protokołów z kontroli obiektu budowlanego, ocen i ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego, dokumentacji budowy obiektu budowlanego i dokumentacji powykonawczej oraz opracowań projektowych i dokumentów technicznych robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania (art. 65),
- wydawanie decyzji nakazujących usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego obiektu budowlanego (art. 66),
- wydawanie decyzji nakazujących właścicielowi lub zarządcy, rozbiórkę obiektu budowlanego i uporządkowanie terenu, w przypadku gdy nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia (art. 67 ust. 1),
- wydawanie decyzji nakazujących właścicielowi lub zarządcy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania w przypadku bezpośredniego zagrożenia zawaleniem oraz zarządzanie: umieszczenia na budynku zawiadomienie o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania, wykonania doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia z określeniem terminów ich wykonania (art. 68),
- zapewnienie, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających, w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia (art. 69),
- przyjmowanie kopii protokołu z kontroli obiektu budowlanego potwierdzającego obowiązek usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem; przeprowadzanie kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków (art. 70 ust. 2)
- sprawy dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia (art. 71a)
- prowadzenie postępowań wyjaśniających w sprawie przyczyn katastrof budowlanych (art. 74),
- przyjmowanie zawiadomień o katastrofach budowlanych (art. 75 ust 1 pkt 3 lit. a),
- obowiązek niezwłocznego powołania, po otrzymaniu zawiadomienia o katastrofie budowlanej, komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności

- katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia (art. 76),
- obowiązek niezwłocznego zawiadomienia o katastrofie budowlanej właściwego organu nadzoru budowlanego wyższego stopnia oraz Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (art. 76),
 - wydawanie decyzji określających zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy budowlanej i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego (art. 78)
 - współdziałanie z organami kontroli państwowej.

1. Opis działalności merytorycznej – wykonanie 2025 r.

W 2025 roku przeprowadzono łącznie 337 kontroli i oględzin budów, robót budowlanych oraz budynków i obiektów budowlanych pod kątem utrzymania odpowiedniego stanu technicznego.

Kontrole te były prowadzone w związku z pozyskaniem informacji pisemnych od instytucji, urzędów oraz obywateli skierowanych do tut. Inspektoratu. Część kontroli miała również charakter prewencyjny – planowany. Prowadzone czynności przełożyły się na 178 wszczętych postępowań administracyjnych. Część z tych postępowań prowadzonych jest do nadal. Należy w tym miejscu wskazać, iż wszczęte w latach ubiegłych postępowania administracyjne w wielu przypadkach z uwagi na swój skomplikowany charakter prowadzone są w dłuższym okresie niż tylko dany rok kalendarzowy. Postępowania odwoławcze i skargowe przed Sądami Administracyjnymi, a następnie wieloetapowe postępowania egzekucyjne powodują, iż faktycznie w każdym roku kalendarzowym prowadzone jest w sumie kilkaset postępowań. Najczęstszymi przyczynami wdrażanych postępowań administracyjnych były:

- niewłaściwe utrzymanie budynków,
- samowole budowlane,
- niewłaściwe realizowanie budów,
- prowadzenie robót budowlanych prowadzonych z naruszeniem przepisów lub warunków pozwolenia na budowę,
- samowolne zmiany sposobu użytkowania

W wyniku wszczęcia w/w postępowań, a także kontynuowania postępowań z lat ubiegłych, wydano łącznie aż 247 akty administracyjne (192 decyzji i 55 postanowień).

Zdecydowanie największą grupą przyczyn przeprowadzanych czynności rozpoznawczo – sprawdzających stanowią konflikty sąsiedzkie. Informacje o naruszeniach przepisów prawa dot. niejednokrotnie sytuacji oraz faktów, które miały miejsce kilkadziesiąt lat temu. Z uwagi na to są to sprawy trudne, gdyż wymagają zebrania obszernego materiału dowodowego, w sytuacji gdy przedmiot samej interwencji dotyczy sprawy o niskiej szkodliwości.

Prowadzone czynności kontrolne dały podstawy do nałożenia mandatów

karnych na łączną kwotę 2.400 zł. Najczęstszą podstawą prawną nakładanych grzywien było prowadzenie robót budowlanych w warunkach określonych w art. 93 pkt 3 (dokonanie rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając przepisy art. 28 lub art. 31 ust. 2) i pkt 4 (prowadzenie robót budowlanych bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, art. 42, art. 44 i 45) Prawa budowlanego.

W 2025 roku na terenie Powiatu Nyskiego zakończono i oddano do użytku 49 inwestycji budowlanych wymagających uzyskania decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie. Ilość ta stanowi spadek do roku poprzedniego.

W okresie sprawozdawczym Powiatowy Inspektorat przyjął od Inwestorów 736 zawiadomień o rozpoczęciu budów oraz 453 zawiadomień o zakończeniu budowy. W tym zakresie nastąpił nieznaczny wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim.

Wszystkie te zawiadomienia wymagają szczegółowej analizy oraz wymagają merytorycznej kontroli w postaci odpowiednich czynności kontrolnych pod względem spełnienia odpowiednich warunków przewidzianych przepisami prawa.

Prowadzona przez tut. organ polityka prewencyjna, w ramach możliwości techniczno-kadrowych jest niewystarczająca w zakresie kontroli budów.

Inspektorat prowadził na bieżąco kontrole obiektów związanych z wypoczynkiem dzieci i młodzieży w okresie letnim. Monitorowany w oparciu o przedkładane informacje przez kontrolujących jest również stan obiektów wielkopowierzchniowych.

Ponadto za pośrednictwem strony internetowej tut. Inspektoratu właścicielom, zarządcom, użytkownikom obiektów budowlanych komunikowane są informacje o ewentualnych obowiązkach wynikających z przepisów Prawa budowlanego, a także innych norm, które gwarantują bezpieczeństwo ich użytkowania.

Podstawowy problem stanowi konieczność zwiększenia zatrudnienia w pionie inspekcyjnym, co umożliwi faktyczny wzrost liczby kontroli budów, robót budowlanych, jak również kontroli budynków i budowli w zakresie właściwego utrzymania. Najważniejszy problem to wyjście pracowników Inspektoratu w teren – na budowę, gdzie istnieje możliwość bezpośredniej i szybkiej ingerencji (w sytuacji stwierdzenia nieprawidłowości) jeszcze w trakcie realizacji robót budowlanych, bez konieczności prowadzenia postępowań administracyjnych w sytuacji użytkowanego już obiektu lub w momencie zakończenia budowy przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w powiecie nyskim

Lech
Anna Lech