




**POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU
BUDOWLANEGO W BOLESŁAWCU**

59-700 Bolesławiec pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 2

 75-6121797, 75-6121798, e-mail:boleslawiec@winb.wroc.pl, www.pinb.boleslawiec.pl

NB.050.16.2022

Bolesławiec, dnia 7.10.2022r.

**INFORMACJA
POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO
W BOLESŁAWCU
O STANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
ORAZ
PRZESTRZEGANIU PRZEZ INWESTORÓW I UŻYTKOWNIKÓW
OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
PRZEPISÓW PRAWA BUDOWLANEGO
NA TERENIE POWIATU BOLESŁAWIECKIEGO**

**OKRES SPRAWOZDAWCZY
ZA ROK 2021**

Zadania organów nadzoru budowlanego

Zakres przedmiotowy i podmiotowy działania organów nadzoru budowlanego określa ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., która w art. 1 normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Organami nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy są:

- 1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,
- 2) Wojewoda przy pomocy Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego jako kierownika wojewódzkiego nadzoru budowlanego wchodzącego w skład zespolonej administracji wojewódzkiej,
- 3) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wykonuje swoje zadania przy pomocy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Zakres jego działania, w uzasadnionych przypadkach, może obejmować więcej niż jeden powiat. Wojewoda, na wniosek właściwych Starostów może rozszerzyć zakres działania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego na więcej niż jeden powiat (art. 86 ust. 3-3b PB).

Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje określone w art. 83 ust. 1 PB, tj.:

- Przenoszenie decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych (art.40 ust.2),
- Przyjmowanie zawiadomień inwestorów o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę oraz oświadczeń kierowników budów (robót) stwierdzających sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcia obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi) oraz oświadczeń inspektorów nadzoru inwestorskiego stwierdzające podjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi (art. 41 ust. 4),
- Przyjmowanie zawiadomień inwestorów o zmianie: kierownika budowy lub robót, inspektora nadzoru inwestorskiego, projektanta sprawującego nadzór autorski (art. 44 ust. 1),
- Wydawanie decyzji o nakazie rozbiórki obiektów budowlanych lub ich części (art. 48, 49b, 50a i 51 ust.1 pkt 1),
- Badanie, przed wydaniem decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, zgodności 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),
- Prowadzenie postępowań w sprawach naliczania opłat legalizacyjnych (art. 49, 49a i 49b),
- Wydawanie postanowień o wstrzymaniu robót budowlanych (art. 48, 49b i 50),
- Wydawanie decyzji związanych z niewłaściwym wykonywaniem robót budowlanych (art. 51),
- Przyjmowanie zawiadomień o zakończeniu budowy i sprawdzanie związanych z tym dokumentów, nakładanie kar za przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem art. 54 i 55 oraz przyjmowanie wniosków i wydawanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 54, 55, 57 ust. 4, 7 i 8, art. 59),
- Przeprowadzanie obowiązkowych kontroli budów, sporządzanie protokołów, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wymierzanie kar w drodze postanowienia (art. 59a ust. 1, art. 59c ust. 1, art. 59d ust.1, art. 59f ust. 1 i 59g ust. 1),

- Wydawanie decyzji nakazujących przeprowadzenie kontroli obiektu budowlanego w trakcie jego użytkowania w przypadkach stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części mogące powodować zagrożenie: życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska (art. 62 ust. 3),
- Żądanie od właścicieli 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),
- Wydawanie, w drodze decyzji, nakazów usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66),
- Wydawanie decyzji nakazujących właścicielom lub zarządcy rozbiórkę obiektu i uporządkowanie terenu, w przypadku, gdy nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia (art. 67 ust. 1 i 3),
- W razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącemu zawaleniem, wydawanie w drodze decyzji nakazu opróżnienia bądź wyłączenia w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania. (art. 68),
- Zapewnianie, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowania niezbędnych środków zabezpieczających, w razie konieczności podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia (art. 69),
- Przyjmowanie protokołów pokontrolnych dotyczących przeprowadzanych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części (art. 70 ust. 2),
- Wstrzymywanie, w drodze postanowienia, użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz nakładanie obowiązku 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; nakazywanie, w drodze decyzji, przywrócenia poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 71a),
- Przyjmowanie zawiadomień o katastrofach budowlanych (art. 75 ust. 1),
- Prowadzenie postępowań wyjaśniających w sprawie przyczyn katastrof budowlanych (art. 74),
- Powoływanie komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy oraz zakresu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia (art. 76),
- Wydawanie decyzji określających zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego (art. 78),
- Występowanie z wnioskami o wszczęcie postępowania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie (art. 97 ust. 1).

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy do zadań organów nadzoru budowlanego należy:

- 1) kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego,
- 2) kontrola działania organów administracji architektoniczno-budowlanej,
- 3) badanie przyczyn powstania katastrof budowlanych,
- 4) współdziałanie z organami kontroli państwowej.

Organy nadzoru budowlanego są obowiązane do:

- 1) bezzwłocznego przesyłania organom administracji architektoniczno-budowlanej kopii decyzji i postanowień wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- 2) prowadzenia ewidencji decyzji, postanowień i zgłoszeń, o których mowa w art. 82b ust. 1 pkt 2,
- 3) prowadzenia ewidencji rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania obiektów budowlanych,
- 4) prowadzenia ewidencji zawiadomień o kontrolach, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3.

Przepis art. 84a ust. 1 ustawy stanowi, że kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego obejmuje:

- 1) kontrolę zgodności wykonywania robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, projektem budowlanym i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 2) sprawdzanie posiadania przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie właściwych uprawnień do pełnienia tych funkcji,
- 3) sprawdzanie dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych.

Zgodnie z art. 84a ust. 2 ustawy organy nadzoru budowlanego, kontrolując stosowanie przepisów prawa budowlanego:

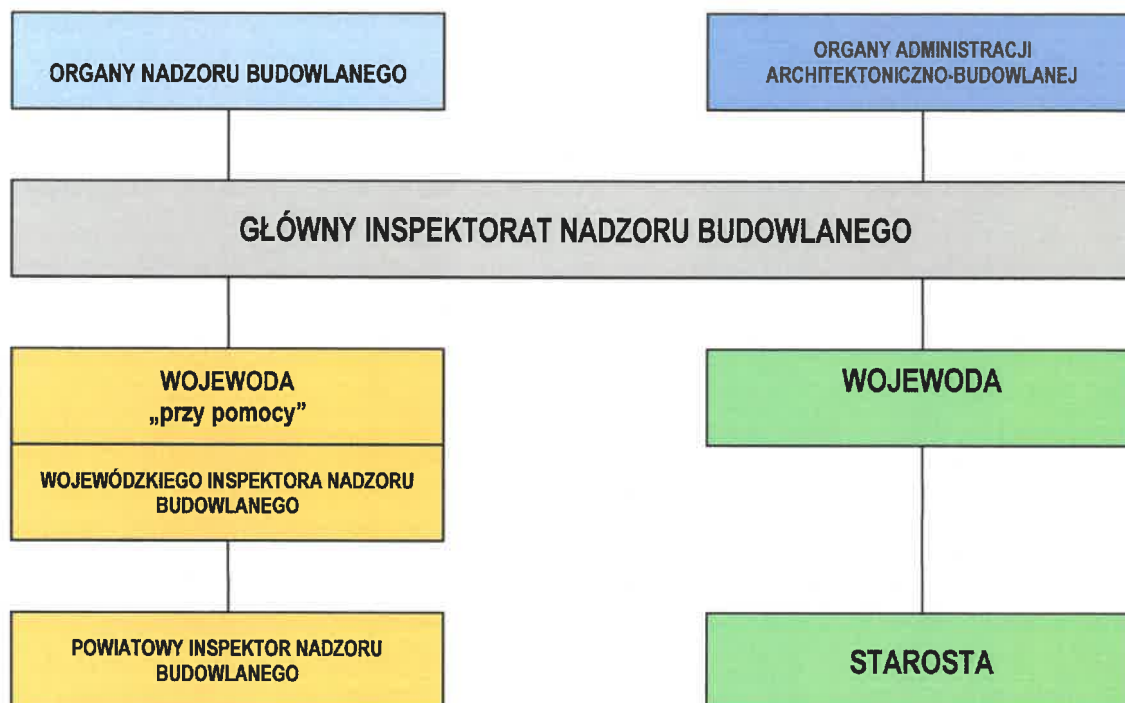
- 1) badają prawidłowość postępowania administracyjnego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej, oraz wydanych w jego toku decyzji i postanowień,
- 2) sprawdzają wykonanie obowiązków wynikających z decyzji i postanowień wydanych na podstawie przepisów prawa budowlanego.

Schemat organizacyjny

Organem wyższego stopnia w stosunku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bolesławcu jest Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu

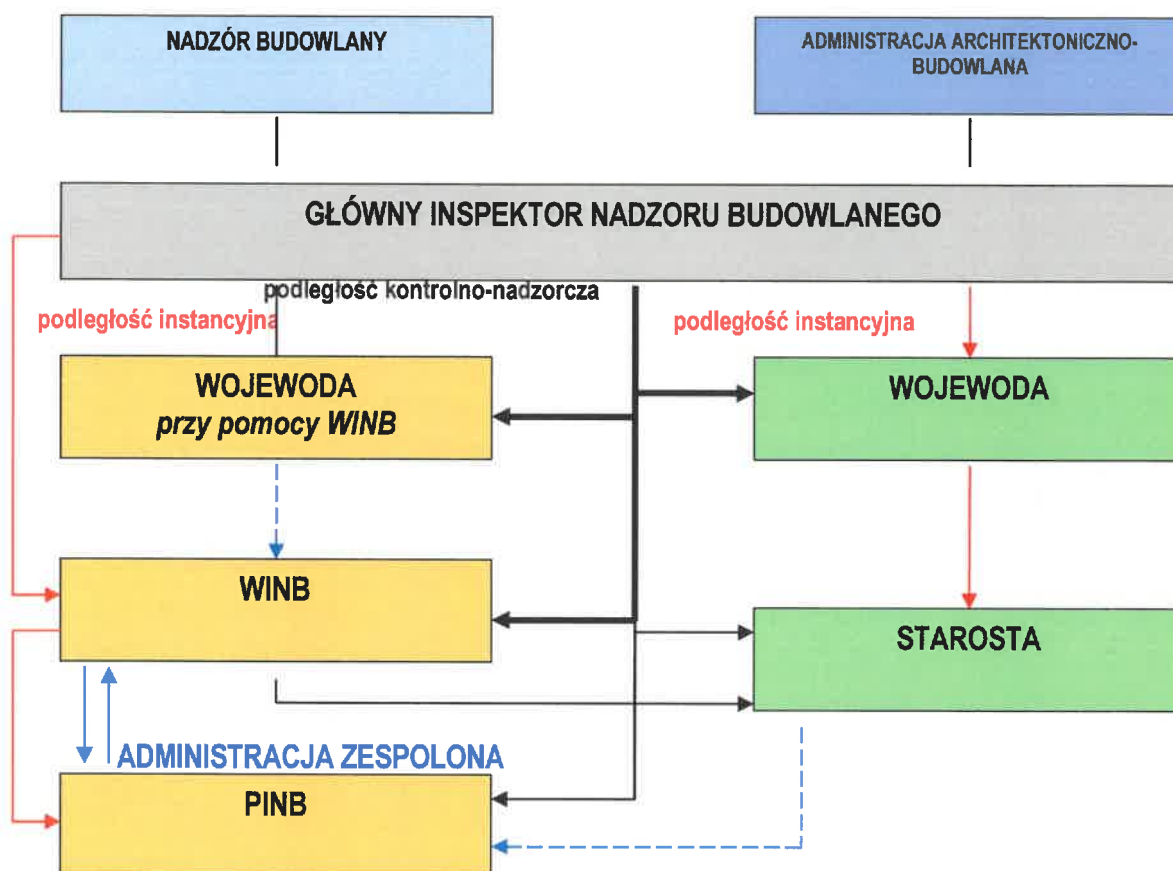
Z dniem 1 stycznia 1999 r. wprowadzono podział administracji publicznej działającej w sferze budownictwa na: organy administracji architektoniczno-budowlanej i organy nadzoru budowlanego. Podziału państwowego nadzoru budowlanego dokonano zgodnie z zasadą oddzielania funkcji inspekcyjno-kontrolnych (organy nadzoru budowlanego) od funkcji administracyjno-prawnych dotyczących nadawania prawa, czyli wydawania pozwoleń (organy administracji architektoniczno-budowlanej). Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego działają w ramach administracji publicznej zespolonej, przy czym te drugie w formie wydzielonych organizacyjnie inspektoratów. Nad tymi pionami administracji publicznej w budownictwie nadzór merytoryczny i instancyjny sprawuje Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, co zostało przedstawione na poniższych dwóch schematach

Schemat nr 1
Organizacja funkcjonowania organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej



Schemat nr 2

Struktura zależności pomiędzy poszczególnymi szczeblami organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej



LEGENDA:

Podległość kontrolno-nadzorcza:



kontrola i nadzór



kontrola



nadzór ogólny w ramach administracji rządowej zespolonej w województwie

Podległość instancyjna:



zgodnie z Kpa postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne

Działalność kontrolna

Najważniejszym zadaniem Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Bolesławcu jest prowadzenie działalności inspekcyjno-kontrolnej na terenie powiatu bolesławieckiego. Działalność kontrolna prowadzona jest w oparciu o plan kontroli, który jest przygotowywany na początku każdego roku kalendarzowego.

Wszystkie kontrole, zostały podzielone na trzy główne grupy tematyczne tj.

- a. kontrole robót budowlanych,
- b. kontrole utrzymania obiektów budowlanych,
- c. kontrole obiektów budowlanych oddawanych do użytkowania.

Poniżej omówiono szczegółowo poszczególne grupy kontroli.

L.P.	ZAKRES KONTROLI	Rok 2020	Rok 2021
1.	ROBOTY BUDOWLANE	134	258
1.1.	Kontrole budów i robót budowlanych w zakresie sprawdzenia przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego.	47	85
1.2.	Kontrola budowy w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących planów bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ).	31	65
1.3.	Kontrole budów i obiektów budowlanych w budowie nie ujętych w ewidencji	56	108
2.	UTRZYMANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	132	127
2.1.	Kontrole obiektów budowlanych wielkopowierzchniowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m ² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m ² , w zakresie sprawdzenia przestrzegania przepisu art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo Budowlane.	1	20
2.2.	Kontrole obiektów szkolnych	0	1
2.3.	Kontrole stanu technicznego obiektów małej architektury na placach zabaw zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo Budowlane	18	17
2.4.	Kontrole obiektów budowlanych nieużytkowanych, w złym stanie technicznym	16	19
2.5.	Kontrola obiektów w okresie zimowym – kontrola ilości śniegu	0	0
2.6.	Kontrola dróg, mostów i wiaduktów	5	8
2.7.	Kontrole stacji paliw	2	4
2.8.	Kontrole pozostałych obiektów budowlanych będących w użytkowaniu	90	58
3.	ODDAWANIE DO UŻYTKOWANIA	8	41
3.1.	Kontrole obowiązkowe obiektów budowlanych zgłaszanych do użytkowania, przeprowadzane na podstawie art. 59a ustawy Prawo Budowlane	8	41
OGÓLEM KONTROLE		274	426

1. Kontrole robót budowlanych

1.1. Kontrole budów w zakresie sprawdzenia przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego.

Kontrole robót budowlanych to przede wszystkim kontrole obiektów budowlanych będących w trakcie budowy oraz kontrole robót budowlanych nie będących typową budową (przebudów, remontów, montażu urządzeń itp.). Do tej grupy zalicza się wyłącznie kontrole przeprowadzone z urzędu.

Podczas przeprowadzania kontroli z tego zakresu inspektorzy sprawdzają zgodność wykonania obiektu budowlanego z zatwierdzonym projektem budowlanym lub innymi warunkami pozwolenia na budowę. Inspektorat w większości przeprowadzonych kontroli nie stwierdził poważnych naruszeń obowiązujących przepisów. Najczęściej występującym odstępstwem, jakie wykazują kontrole są tzw. „odstępstwa nieistotne” od zatwierdzonego projektu budowlanego, nie mające większego wpływu na prawidłowy przebieg realizacji inwestycji. Odstępstwa takie uczestnicy procesu budowlanego mogą ujawnić podczas zgłoszenia zakończenia budowy w dokumentacji powykonawczej.

W przypadkach stwierdzenia, że budowa realizowana jest w sposób istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu budowlanego bądź innych warunków pozwolenia na budowę, budowa taka zostaje wstrzymana i zostaje wdrażana procedura naprawcza.

1.2. Kontrola budowy w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących planów bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ).

Jest to grupa kontroli, podczas której inspektorzy sprawdzają przestrzeganie przepisów dotyczących planów bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) w procesach budowlanych. W 2021 roku zrealizowano 65 kontroli w tym zakresie.

Do obowiązków inwestora należy zapewnienie opracowania planu bioz (art. 18.1 Prawa Budowlanego). Kierownik budowy jest obowiązany sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bioz, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej.

Plan BIOZ sporządza się jeżeli:

1/ przewidywane roboty budowlane mają trwać dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie będzie przy nich zatrudnionych co najmniej 20 pracowników lub pracochłonność planowanych robót będzie przekraczać 500 osobodni lub

2/ w trakcie budowy wykonywany będzie przynajmniej jeden z rodzajów robót budowlanych

wymienionych poniżej:

- prace, których charakter stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstania zagrożenia przysypania ziemią lub upadku z wysokości,
- występuje działanie substancji chemicznych lub czynników biologicznych,
- prace stwarzające zagrożenie promieniowaniem jonizującym,
- prace w pobliżu linii wysokiego napięcia lub czynnych linii komunikacyjnych,
- prace stwarzające ryzyko utonięcia,
- prace w studniach, pod ziemią i w tunelach,
- prace wykonywane przez kierujących pojazdami zasilanymi z linii napowietrznych,
- prace w kesonach, z atmosferą wytwarzaną ze sprężonego powietrza,
- prace z materiałami wybuchowymi,
- montaż i demontaż ciężkich elementów prefabrykowanych.

Przeprowadzone kontrole z tego zakresu nie wykazały rażących naruszeń obowiązujących przepisów. Na wszystkich skontrolowanych przez Inspektorat budowach kierownicy budów prowadzili roboty w sposób zapewniający bezpieczeństwo na budowach.

1.3. Kontrole budów i obiektów budowlanych w budowie nie ujętych w "Ewidencji obiektów budowlanych rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania" – SAMOWOLE BUDOWLANE

Kontrole budów i obiektów budowlanych w budowie nie ujętych w "Ewidencji obiektów budowlanych rozpoczynanych i oddawanych do użytkowania" są to kontrole z wykrytymi nieprawidłowościami skutkującymi:

- a. koniecznością wszczęcia postępowań administracyjnych z rozdziału 5 Prawa Budowlanego: legalizacja budowy lub rozbiórka obiektu budowlanego ,
- b. zastosowanie przepisów karnych określonych w rozdziale 9 Prawa Budowlanego – przepisy karne :
 - grzywna,
 - kara aresztu,
 - ograniczenie wolności albo pozbawienia wolności

Legalizacja obiektu jest możliwa w przypadku jeżeli budowa, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem. W przypadku, kiedy obiekt nie spełnia tych warunków nadzór budowlany nakazuje jego rozbiórkę.

W roku 2021 :

- **wykryto 28 samowole budowlane w stosunku do których przeprowadzono postępowanie naprawcze w tym : 5 obiektów zostało rozebranych,**
- **naliczono 5 grzywien celem przymuszenia dokonania rozbiórki budynków w wysokości: 53 110,48 zł,**
- **wydano 17 nakazów rozbiórki obiektów budowlanych:**
 - 7 z tytułu samowoli budowlanej (art. 49 e PB),
 - 10 z tytułu niewłaściwego utrzymania obiektu (art. 67 PB)

2. Kontrole związane z utrzymaniem obiektów budowlanych

2.1. Kontrole obiektów budowlanych wielkopowierzchniowych

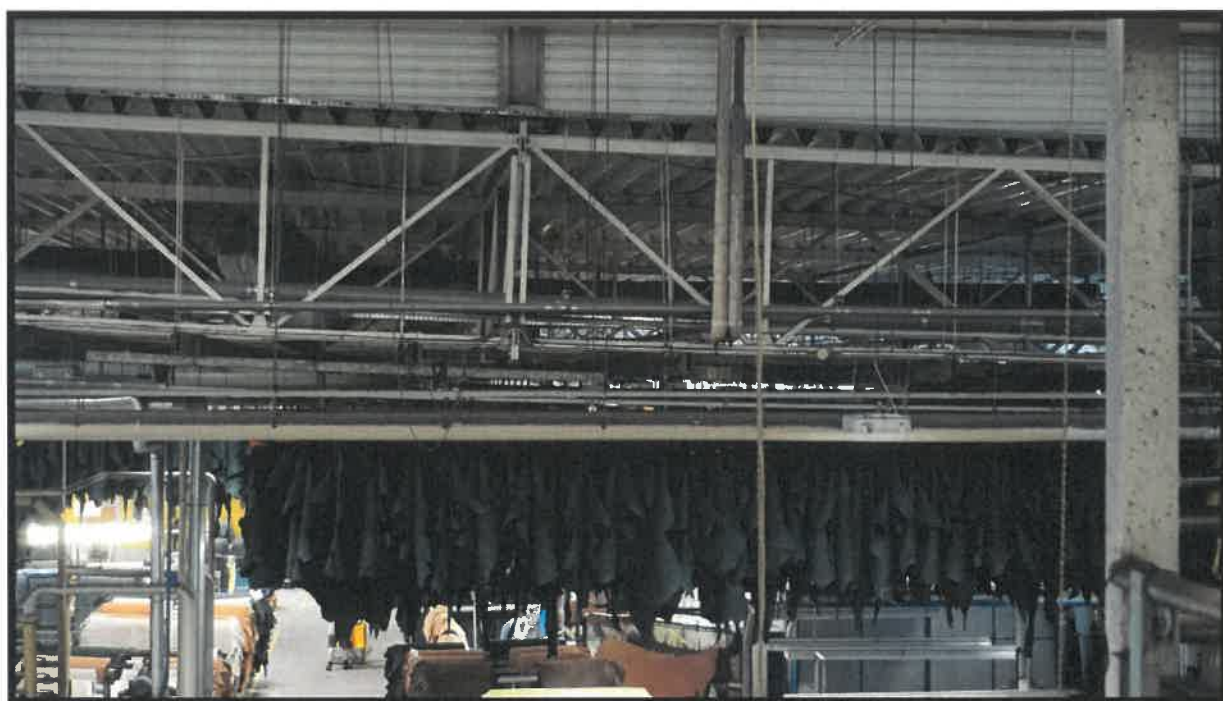
Zgodnie z art.62 ust.1 pkt 1-3 Prawa Budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska , instalacji gazowych oraz przewodów kominowych(dymnych, spalinowych i wentylacyjnych) co najmniej dwa razy w roku , w terminach do 31 maja oraz do 30

listopada. Kontrola dotyczy budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m².

Jest to grupa obiektów, na kontrolę, których położony jest szczególny nacisk. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Bolesławcu, prowadzi ewidencję budynków wielkopowierzchniowych znajdujących się na terenie powiatu bolesławieckiego. Z roku na rok liczba zewidencjonowanych obiektów wielkopowierzchniowych rośnie.

Aktualnie w ewidencji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego znajduje się 123 obiektów wielkopowierzchniowych, co stanowi wzrost o 4 obiekty w stosunku do roku 2020.

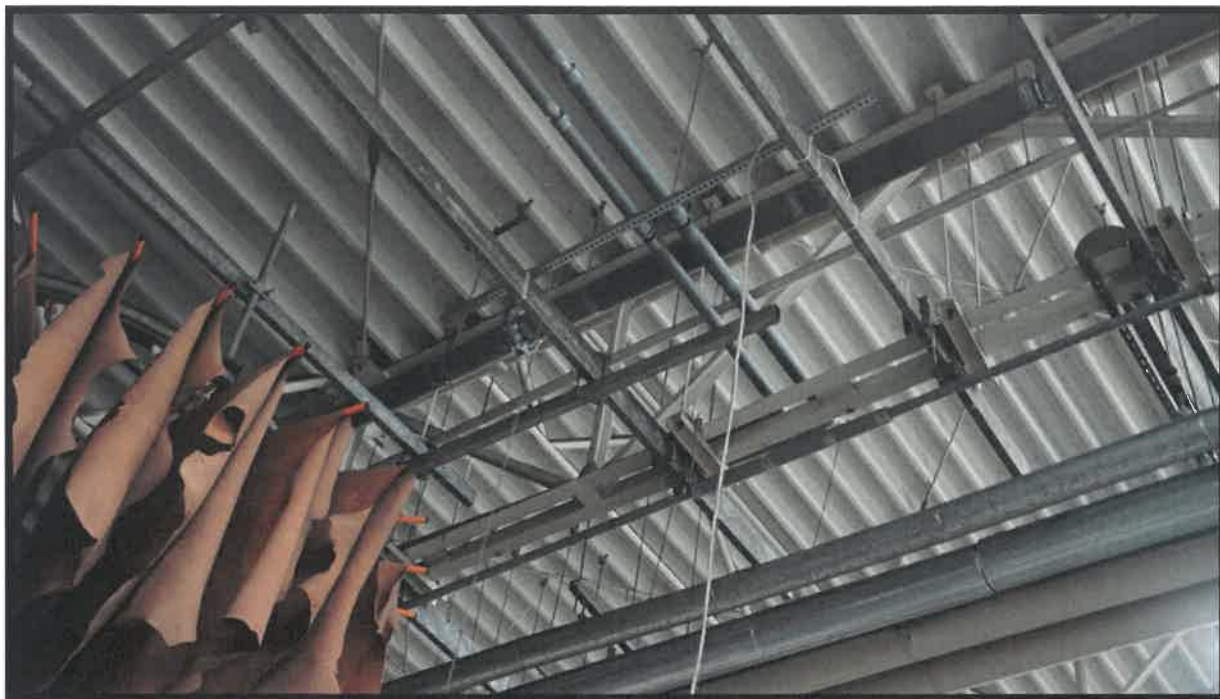
Inspektorat wykonuje kontrole w tej grupie obiektów budowlanych profilaktycznie oraz każdorazowo w obiektach, dla których właściciel lub zarządca nie przesłał zawiadomienia o przeprowadzeniu kontroli z wyżej opisanego zakresu w wyznaczonym terminie tj. do 31 maja oraz 30 listopada każdego roku.



W wyniku działań kontrolnych obiektów wielkopowierzchniowych wykryto w bolesławieckim zakładzie produkcyjnym zagrożenie zdrowia i życia ludzkiego, polegające na wygięciu dolnych, rozciąganych pasów więzów dachowych. Przyczyną naruszenia konstrukcji stalowej dachu był niewłaściwy naciąg wieszaków podtrzymujących konstrukcję torów transportowych skór.

PINB z uwagi na zagrożenie zdrowia i życia ludzkiego wydał nakaz bezzwłocznego usunięcia ww. nieprawidłowości i dokonania napraw – prawidłowego sposobu montażu konstrukcji torów transportowych.

Naprawę i wzmocnienie konstrukcji więzów dachowych wykonano po decyzji nakazowej PINB Bolesławiec.



2.2. Kontrole stanu technicznego obiektów małej architektury na placach zabaw zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Bolesławcu prowadzi również ewidencję placów zabaw znajdujących się na terenie powiatu bolesławieckiego, w której zewidencjonowano 100 placów zabaw.

W trakcie kontroli obiektu obowiązkowa jest obecność właściciela lub zarządcy, którzy są zobowiązani do przedłożenia protokołów pięcioletnich z kontroli obiektów budowlanych, a także oceny i ekspertyzy wykonane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

W roku 2021 r dokonano kontroli 17 obiektów – placów zabaw zlokalizowanych na terenie miasta Bolesławiec.



Podczas kontroli placów zabaw nakazano usunąć nieprawidłowości mogące zagrażać zdrowiu i życiu ich użytkowników. Zarządcy placów zabaw systematycznie wykonują wymagane przeglądy, a wykryte trakcie kontroli usterki usuwają w trybie pilnym.

2.3. Kontrole obiektów budowlanych nie użytkowanych, w złym stanie technicznym

To grupa kontroli obiektów budowlanych nieużytkowanych od wielu lat, zaniedbanych, będących w złym stanie technicznym. Obiekty te niejednokrotnie zagrażają swoim stanem zdrowiu i życiu ludzi oraz szpecą swoim wyglądem otoczenie.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego odpowiada za jego stan techniczny i to on zobowiązany jest utrzymywać obiekt w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Natomiast „kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku” (art. 91a Prawa Budowlanego).

Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie zabezpieczenia tych obiektów przed dostępem w ich bezpośrednie otoczenie osób postronnych oraz sprawdzanie wykonania nakazów zawartych w wydanych decyzjach. Jeżeli nieużytkowany obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, bądź właściciele nie przejawiają żadnej woli ani inicjatywy, dot. podjęcia niezbędnych prac remontowych lub zabezpieczających, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu (w całości lub w części) i uporządkowanie terenu.

Na terenie powiatu obiekty takie znajdują się głównie na terenach wiejskich oraz na terenach przejętych po byłych jednostkach wojskowych w Świętoszowie i Szczytnicy. Niewielki odsetek tych kontroli stanowią również nieużytkowane budynki, których stan techniczny dodatkowo pogorszony został w wyniku pożaru.

W roku 2021 przeprowadzono 19 kontroli takich budynków, przykłady poniżej:



Nieużytkowane budynki magazynowo – składowe przy ul. Kościuszki w Bolesławcu – zabezpieczone przed dostępem osób trzecich po decyzji PINB.



Budynek gospodarczy – stodoły w Różyńcu – rozebrany po decyzji PINB



Nieużytkowany budynek mieszkalny w Kraśniku Dolnym – rozebrany po decyzji PINB



Nieużytkowany budynek po pożarze w Wierzbowej – wyłączony z użytkowania po decyzji PINB

2.4. Kontrole obiektów w okresie zimowym – kontrola ilości śniegu

Kontrole obiektów w okresie zimowym to te, które prowadzone są po wystąpieniu intensywnych opadów śniegu na terenach powiatu bolesławieckiego. Obowiązek kontrolowania ww. opadów wynika z art. 61 PB, którego treść brzmi:

„Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, **intensywne opady atmosferyczne**, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska”.

Celem tych kontroli jest przymuszenie właścicieli lub zarządców obiektów budowlanych do stałego monitoringu ilości zalegającego na dachach śniegu, a w razie konieczności usuwania z dachów jego nadmiaru.

Przy okazji innych kontroli, inspektorat również pouczał właścicieli oraz zarządców obiektów budowlanych o ciążyących na nich obowiązkach wynikających z przepisów ustawy – Prawo budowlane, m.in. na konieczność stałego monitorowania ilości zalegającego na dachach śniegu, konieczności usuwania jego nadmiaru oraz usuwaniu zwisających sopli.

Doraźne kontrole z lat poprzednich wykazały, że właściciele lub zarządcy obiektów budowlanych poważnie podchodzą do problemu zalegającego na dachach śniegu i w razie potrzeby sami przystępują do odśnieżania dachów oraz do usuwania z nich ewentualnych sopli.

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 marca 2021 r. inspektorat nie przeprowadził kontroli zalegania śniegu na obiektach wielkopowierzchniowych z uwagi na brak lub małą intensywność opadów śniegu.

2.5. Kontrole dróg, mostów i wiaduktów

Zgodnie ze zleceniem Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego od 2010 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego zajmuje się kontrolą stanu technicznego dróg.

W czasie przeprowadzania kontroli zarządca jest zobowiązany do przedłożenia następujących dokumentów:

- książki obiektów budowlanych, stanowiące dokumenty przeznaczone do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektów budowlanych,
- protokoły z kontroli obiektów budowlanych (roczne – polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i pięcioletnie – polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego) wraz z ocenami i ekspertyzami dotyczącymi ich stanu technicznego.

W roku 2021 Inspektorat przeprowadził następujące kontrole stanu technicznego obiektów drogowych oraz mostów i wiaduktów:

a) Drogi:

- ul. Gdańska w Bolesławcu
- ul. Chrobrego w Bolesławcu
- ul. Łasicka w Bolesławcu

b) Obiekty mostowe i wiadukty:

- most w miejscowości Bronowiec most nad rzeką Bóbr,
- most w ciągu drogi powiatowej nr 2286 D w Dąbrowie Bolesławieckiej
- wiadukt pod ścieżką rowerową, nad drogą i rzeką Osika w Warcie Bolesławieckiej
- most zlokalizowany w ciągu drogi nr 103545D Gromadka (ul. Sosnowa) – Nowa Kuźnia
- wiadukt w Dąbrowie Bolesławieckiej (nieczynna linia kolejowa) nad drogą gminną oraz nad ciekami Bobrzyca



most w miejscowości Bronowiec – przed remontem



...i w trakcie remontu, po decyzji nakazowej PINB :



Przeprowadzone kontrole ww. obiektów wykazały, że w większości przypadków ich zarządcy nie prowadzą stosownej dokumentacji technicznej. Dokumentacja taka przed kontrolą najczęściej nie istnieje. W celu usunięcia stwierdzonych podczas kontroli braków, inspektorat wydał pisemne zalecenie usunięcia nieprawidłowości w odpowiednim terminie. Po upływie terminu zarządca drogi ma obowiązek powiadomienia inspektoratu o wykonaniu zaleceń.

2.6. Kontrole stacji paliw

Kontrola stacji paliw obejmuje sprawdzenie książki obiektu budowlanego oraz protokołów z kontroli okresowych tj. rocznych i pięcioletnich.

Kontrola roczna wiąże się ze sprawdzeniem:

- 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 (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),

Kontrola pięcioletnia dotyczy :

- a) sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- b) estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- c) badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
- d) stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń,
- e) oporności izolacji przewodów,
- f) uziemień instalacji i aparatów,

W roku ubiegłym kontroli poddano stacje paliw:

- Total w Brzeźniku,

- Cetan w Osiecznicy,
- Aris w Godzieszowie
- Orlen w Nowogrodźcu,

W dwóch przypadkach stwierdzono drobne nieprawidłowości w dokumentacji obiektu oraz jego stanie technicznym. Po kontroli wydano zalecenia wskazujące czynności mające na celu ich usunięcie.

Nieprawidłowości w odwodnieniu liniowym na stacji paliw Aris w Godzieszowie- usunięte po decyzji nakazowej PINB.



2.7.Kontrole pozostałych obiektów budowlanych będących w użytkowaniu.

Kontrole z tej kategorii to kontrole obiektów budowlanych już istniejących, cały czas będących w użytkowaniu, najczęściej są to budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki użyteczności publicznej oraz budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego.

Najczęściej spotykane podczas kontroli nieprawidłowości dotyczą braków protokołów z okresowych kontroli oraz nierealizowania zaleceń pokontrolnych dotyczących stwierdzonych usterek.

Przykładowe kontrole w roku 2021

- Urząd Skarbowy w Bolesławcu
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Bolesławcu
- Teatr Stary w Bolesławcu
- Budynek Centrum Kultury i Sztuki „Muza” w Nowogrodźcu
- Budynek Archiwum Państwowego w Bolesławcu



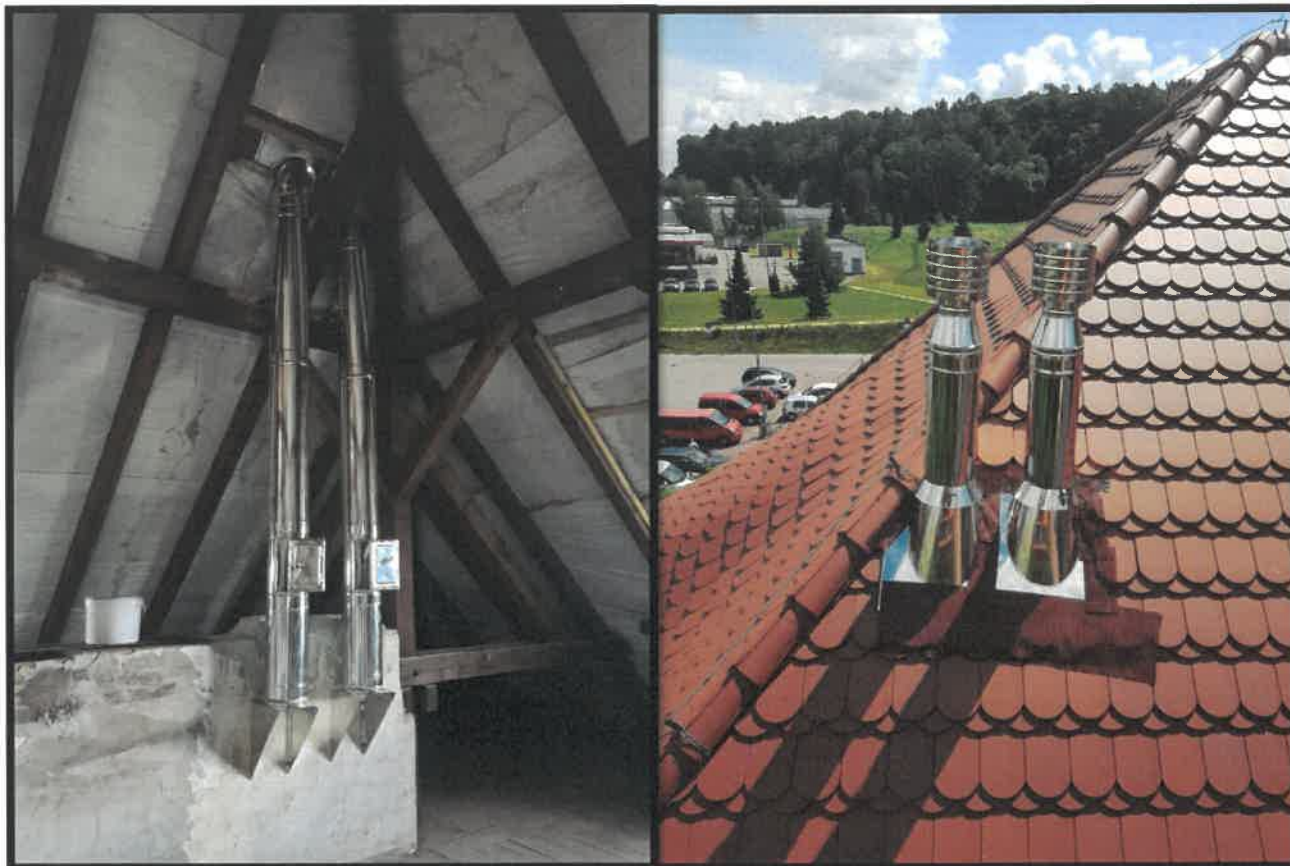
Teatr Stary w Bolesławcu – widać brak izolacji pionowej ścian fundamentowych – konsekwencją są zawilgocenia ścian w pomieszczeniach piwnicznych. Trwają prace izolacyjne po decyzji nakazowej PINB.



Budynek przy ul. Mickiewicza 6 w Bolesławcu – luźne elementy tynku, odpadające od elewacji, stanowiące zagrożenie dla przechodniów – usunięte po decyzji nakazowej PINB



Budynek przy ul. Tysiąclecia 32 BCE – brak wyprowadzeń kominów wentylacyjnych ponad połąć dachu.



Budynek przy ul; Tysiąclecia 32 BCE – Kominy wyprowadzono po decyzji nakazowej PINB

3. Kontrole obiektów budowlanych oddawanych do użytkowania

3.1. Kontrole obiektów budowlanych oddawanych do użytkowania

W roku 2021 tutejszy inspektorat przeprowadził **43 kontrole** i obowiązkowych przed oddaniem obiektów budowlanych do użytkowania, w wyniku których wydano 43 decyzje o pozwoleniu na użytkowanie.

Kontrole obejmowały sprawdzenie :

- a. zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki
- b. zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym,
- c. wbudowanych wyrobów budowlanych,
- d. uporządkowanie terenu budowy,
- e. zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne,

Kontrole obiektów budowlanych zgłaszanych do użytkowania, przeprowadzane są na podstawie art. 59a ustawy Prawo budowlane, na wezwanie inwestora.

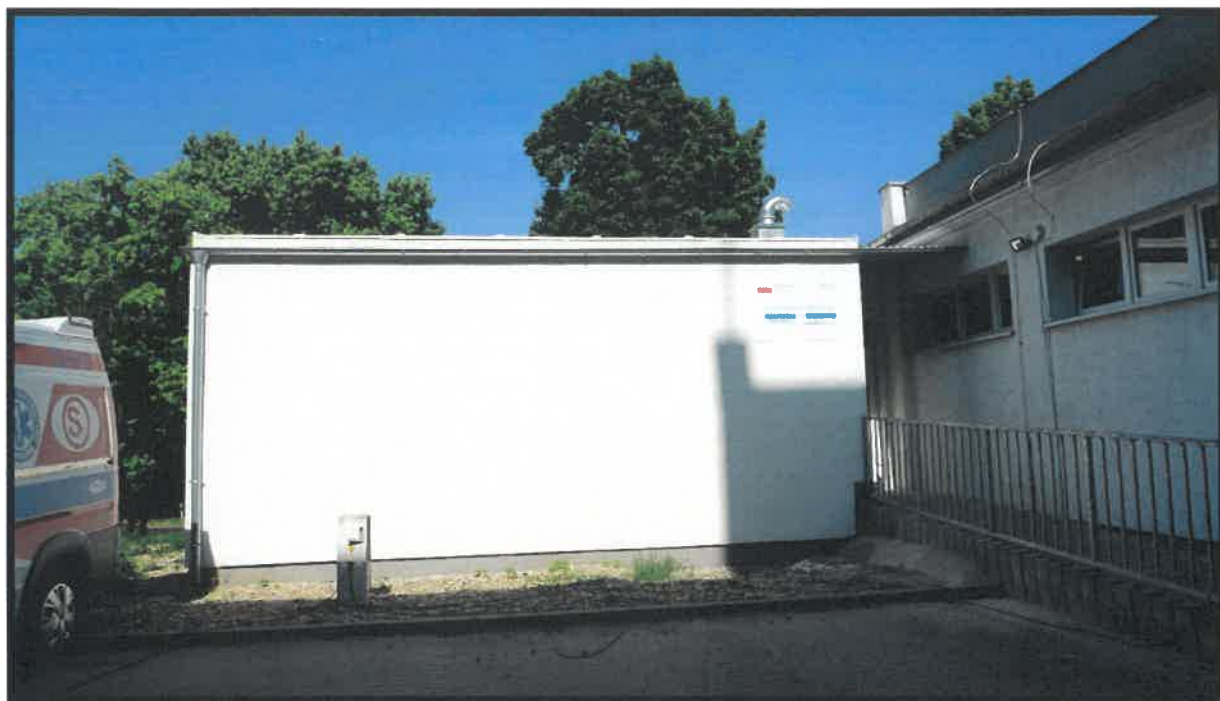
Wykaz obiektów budowlanych poddanych obowiązkowej kontroli przed oddaniem do użytkowania w 2021 r.

Lp.	Obiekt budowlany	Lokalizacja	Inwestor
1.	Budynek mieszkalny wielorodzinny	ul.Karskiego-Bolesławiec	Kras-Dom
2.	Budynek Handlowo-usługowy	al.100-lecia - Bolesławiec	Mertz Eyewear sp. z o.o. sp. k.
3.	Rozbudowa sklepu „LEWIATAN”	Gościszów	Marian i Danuta Jabłońscy
4.	Stacja paliw	ul.Modłowa-Bolesławiec	VERTO S.C
5.	Gabinety stomatologiczne	ul.Kubika 3/2-Bolesławiec	Osoba prywatna
6.	Stacja paliw	Różyniec 93 BA	Marina Development-Gdańsk
7.	Przebudowa budynku gospodarczego na sklep	Godzieszków nr 12	p. Bernacki
8.	Stacja paliw	Różyniec nr 83 BB	ANWiM S.A.- Warszawa
9.	Stacja paliw	Różyniec nr 85	NOVATEC GREEN-Kraków
10.	Przebudowa biblioteki na klub dziecięcy	ul.Sądowa nr 8 -Bolesławiec	Thames Sp.zo.o.- Warszawa
11.	Budynek mieszkalny wielorodzinny	ul.Karskiego-Bolesławiec	Kras-Dom
12.	2 segmenty budynku mieszkalnego wielorodzinnego	ul.Staroszkołna nr 29A i 29 B	EXPIRO Sp. z o.o.
13.	Kancelaria Nadleśnictwa Świętoszów	Trzebień Mały 22A	Nadleśnictwo Strachów
14.	Budynek mieszkalny jednorodzinny	ul.Wilcza nr 11- Bolesławiec	Osoba prywatna
15.	Budynek kregielni	ul.Ułańska 12 - Świętoszów	
16.	Stacja paliw	Godzieszków nr 37D	H.B.CRAB - Rybnik
17.	Sklep DINO	ul.Ruszowska nr 23A-Osiecznica	DINO Polska - KROTOSZYN
18.	Pawilon ekspozycyjny	ul.Główna nr 2D-Kruszyn	MEDUZA-Grzegorz Przystarz
19.	Budynek mieszkalny jednorodzinny	ul.Wiaduktowa nr 2A-Bolesławiec	Osoba prywatna
20.	Budynek modułowy – tomografu komputerowego	ul.Jeleniogórska nr 4-Bolesławiec	Szpital im. Św. Józefa
21.	Sklep DINO	ul.Ułańska nr 8 – Świętoszów	DINO Polska - KROTOSZYN
22.	Hotel pracowniczy	Ośla nr 1KA-Gromadka	Global Service Logistic Sp.zo.o.-Sochaczew
23.	Zbiornik retencyjny	Świętoszów	Nadleśnictwo Świętoszów
24.	Budynek mieszkalny wielorodzinny	ul.Karskiego nr 1 - Bolesławiec	Kras-Dom
25.	Budynek handlowo-usługowy	ul.Masarska nr 1E-Bolesławiec	WIZA Firma handlowo-usługowa
26.	Kontener biurowy	ul.Wyzwolenia nr 30-Wykroty	Rena Polska Sp. z o.o.
27.	Budynek mieszkalny jednorodzinny	ul.Na Skarpie nr 3 - Osiecznica	Osoba prywatna
28.	Budynek handlowo-usługowy	Godzieszków nr 37B	PTS Invests Group Sp.z o.o.
29.	Hala produkcyjna z częścią biurową	ul.Przemysłowa 9A-Bolesławiec	BFZ Sp. z o.o.

30	Budynek usługowy-żłobek	ul.Staszica nr 13H-Bolesławiec	Kras-Dom
31	Przebudowa budynku usługowo-handlowego	ul.Tadka Jasińskiego 1C-Bolesławiec	W.E. Pogoda
33	Gazociąg Bożejowice-Otok	Bożejowice-Otok	PSG Sp. zo.o. Tarnów
34	Stacja paliw-rozbudowa	Wilczy Las 1A	Benz Brod Sp.z o.o.Brody
35	Budynek usługowy – lokale mieszkalne na wynajem	ul.Staszica nr 13 - Bolesławiec	Kras-Dom
36	Zbiornik retencyjny	Poświętne	Nadleśnictwo Świętoszów
36	Budynek mieszkalny wielorodzinny	ul.Orla 6B-Bolesławiec	W.Matejczek
37	Hala produkcyjno-magazynowa	ul.Strażacka nr 3A-Trzebień	Nawara Serwis S.C.
38	Sklep DINO	ul.Granitowa nr 15 - Kruszyn	DINO Polska - KROTOSZYN
39	Budynek restauracja – McDonald's	ul.Kościuszki nr 14 - Bolesławiec	McDonald's Polska Sp.z o.o. Warszawa
40	Budynek letniskowy	ul.Mickiewicza nr 44 - Nowogrodziec	Osoba prywatna
41	Budynek biurowo-gospodarczy	ul.Spacerowa nr 6 - Osiecznica	Osoba prywatna
42	Dom ludowy	Mierzwin nr 14B	Gmina Bolesławiec
43	Budynek Komendy Powiatowej Policji w Bolesławcu	ul.Modłowa nr 3 - Bolesławiec	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu



Zbiornik retencyjny Nadleśnictwo Świętoszów



Rozbudowa Pracowni Diagnostyki Obrazowej dla zadania „Dostawa modułowego Tomografu Komputerowego z wyposażeniem oraz jego montażem wraz z pracami budowlanymi i budowlano – montażowymi” Szpital św. Łukasza w Bolesławcu



Budynek restauracja – McDonald's ul. Kościuszki nr 14 w Bolesławcu



Budynek Komendy Powiatowej Policji ul. Modłowa nr 3 w Bolesławcu



Budynki wielorodzinne ul.Karskiego w Bolesławcu – Kras Dom Sp. z. o.o.



Hala magazynowa ul. Przemysłowa nr 9 w Bolesławcu - ODRA-PAK



Hala produkcyjna z częścią biurową ul. Przemysłowa nr 9a w Bolesławcu - BFZ Sp. z o.o.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w trakcie obowiązkowej kontroli w zakresie :

- zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu,
- zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym,

wymierza się karę stanowiącą iloczyn stawki opłaty (s), współczynnika kategorii obiektu budowlanego (k) i współczynnika wielkości obiektu budowlanego (w), przy czym stawka opłaty (s) wynosi 500 zł.

4. Kontrole na wnioski i skargi

Grupa kontroli dotyczących najczęściej sprawdzenia legalności realizacji budów lub robót budowlanych oraz sprawdzenia zgodności ich wykonania z zatwierdzoną dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę i przepisami prawa budowlanego, a także utrzymania obiektów budowlanych.

W odniesieniu do budów, w przypadku stwierdzenia, że dana inwestycja realizowana jest samowolnie, roboty budowlane zostają wstrzymane i wdrażana zostaje procedura legalizacyjna.

Działalność kontrolna związana z utrzymaniem obiektów budowlanych wiąże się głównie z weryfikacją dokumentacji obiektów budowlanych tj. kontrolą książki obiektu budowlanego stanowiącej dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego, a także protokołów z kontroli obiektu budowlanego, ocen i ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w powyższym zakresie inspektorat wydaje zalecenia pokontrolne, nakłada mandat karny, a w wyjątkowych przypadkach, gdzie przedłożona dokumentacja wykazuje zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi zakazuje w drodze decyzji użytkowania obiektu budowlanego.

Ogółem w 2021 roku przeprowadzono 426 kontroli, w tym dużą ilość na wnioski lub skargi interesantów (48 skarg), które dotyczyły zarówno kontroli budów i obiektów budowlanych, obiektów będących w użytkowaniu.

Wykryto 28 samowoli budowlanych w stosunku do których przeprowadzono postępowanie naprawcze.

5. Obiekty budowlane oddane do użytkowania w 2021 r

W roku ubiegłym oddano do użytkowania 843 obiektów budowlanych (692 w 2020r.) w tym :

- 800 obiektów na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy
- 43 obiektów na podstawie decyzji pozwolenia na użytkowanie

Przykładowe obiekty oddane do użytkowania w roku 2021:

A. OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

Lp.	Obiekt budowlany	Lokalizacja	Inwestor
1.	Stacja paliw	ul. Modłowa -Bolesławiec	VERTO S.C
2.	Stacja paliw	Różynec 93 BA	Marina Development-Gdańsk
3.	Stacja paliw	Różynec nr 83 BB	ANWiM S.A.- Warszawa
4.	Stacja paliw	Różynec nr 85	NOVATEC GREEN-Kraków
5.	Przebudowa biblioteki na klub dziecięcy	ul.Sądowa nr 8 -Bolesławiec	Thames Sp.zo.o.- Warszawa
6.	Kancelaria Nadleśnictwa Świątoszów	Trzebień Mały 22A	Nadleśnictwo Strachów
7.	Budynek kręgielni	ul.Ułańska 12 – Świątoszów	„TOMALA” Małgorzata Lech

8.	Stacja paliw	Godzieszów nr 37D	H.B.CRAB – Rybnik
9.	Sklep DINO	ul.Ruszkowska nr 23A- Osiecznica	DINO Polska - KROTOSZYN
10.	Pawilon ekspozycyjny	ul.Główna nr 2D-Kruszyn	MEDUZA-Grzegorz Przystarż
11.	Budynek modułowy – tomografu komputerowego	ul.Jeleniogórska nr 4- Bolesławiec	Szpital im. Św. Józefa
12.	Sklep DINO	ul.Ułańska nr 8 – Świętoszów	DINO Polska - KROTOSZYN
13.	Hotel pracowniczy	Ośła nr 1KA-Gromadka	Global Service Logistic Sp.zo.o.-Sochaczew
14.	Budynek handlowo-usługowy	ul.Masarska nr 1E- Bolesławiec	WIZA Firma handlowo- usługowa
15.	Budynek handlowo-usługowy	Godzieszów nr 37B	PTS Invests Group Sp.z o.o.
16.	Stacja paliw-rozbudowa	Wilczy Las 1A	Benz Brod Sp.z o.o.Brody
17.	Sklep DINO	ul.Granitowa nr 15 – Kruszyn	DINO Polska - KROTOSZYN
18.	Budynek restauracja – McDonald's	ul.Kościuszki nr 14 – Bolesławiec	McDonald's Polska Sp.z o.o. Warszawa
19.	Dom ludowy	Mierzwin nr 14B	Gmina Bolesławiec
20.	Budynek Komendy Powiatowej Policji w Bolesławcu	ul.Modłowa nr 3 - Bolesławiec	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu

B. OBIEKTY PRODUKCYJNE, MAGAZYNOWE

Lp.	Obiekt budowlany	Lokalizacja	Inwestor
1.	Hala produkcyjna z częścią biurową	ul. Przemysłowa 9A- Bolesławiec	BFZ Sp. z o.o.
2.	Hala produkcyjno-magazynowa	ul.Strażacka nr 9 -Trzebień	Nawara Serwis Sp. z o.o.
3.	Hala magazynowa	ul.Przemysłowa nr 9 - Bolesławiec	ODRAPAK
4.	Budynek magazynowy	ul.Kościuszki nr 11- Bolesławiec	Zakłady Ceramiczne Bolesławiec
5.	Hala magazynowa	ul.Zielona nr 22- Nowogrodziec	Euro-Poltech
6.	Hala magazynowa	ul. Wróblewskiego nr 11b- Bolesławiec	Cer-Far
7.	Hala magazynowa	Różyniec 83C	Atlas Copco Polska

Rodzaje obiektów budowlanych	Obiekty oddane do użytkowania na podstawie <u>zawiadomienia o zakończeniu budowy</u>		Obiekty oddane do użytkowania na podstawie <u>pozwolenia na użytkowanie</u>	
	2020	2021	2020	2021
rok	2020	2021	2020	2021
Budynki mieszkalne jednorodzinne	301	371	1	3
Budynki mieszkalne wielorodzinne	2	1	2	5
Budynki zamieszkania zbiorowego, hotele i budynki zakwaterowania turystycznego	1	0	1	2
Obiekty użyteczności publicznej	28	37	8	24
Budynki gospodarcze inwentarskie	4	4	0	2
Budynki przemysłowe i magazynowe	12	5	0	4
Obiekty infrastruktury transportu	41	56	0	0
Budowle wodne	0	0	0	2
Rurociągi, linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne	47	75	0	0
Obiekty pozostałe (niewymienione wyżej)	242	251	2	1
RAZEM :	678	800	14	43
2020r.	692			
2021r.	843			

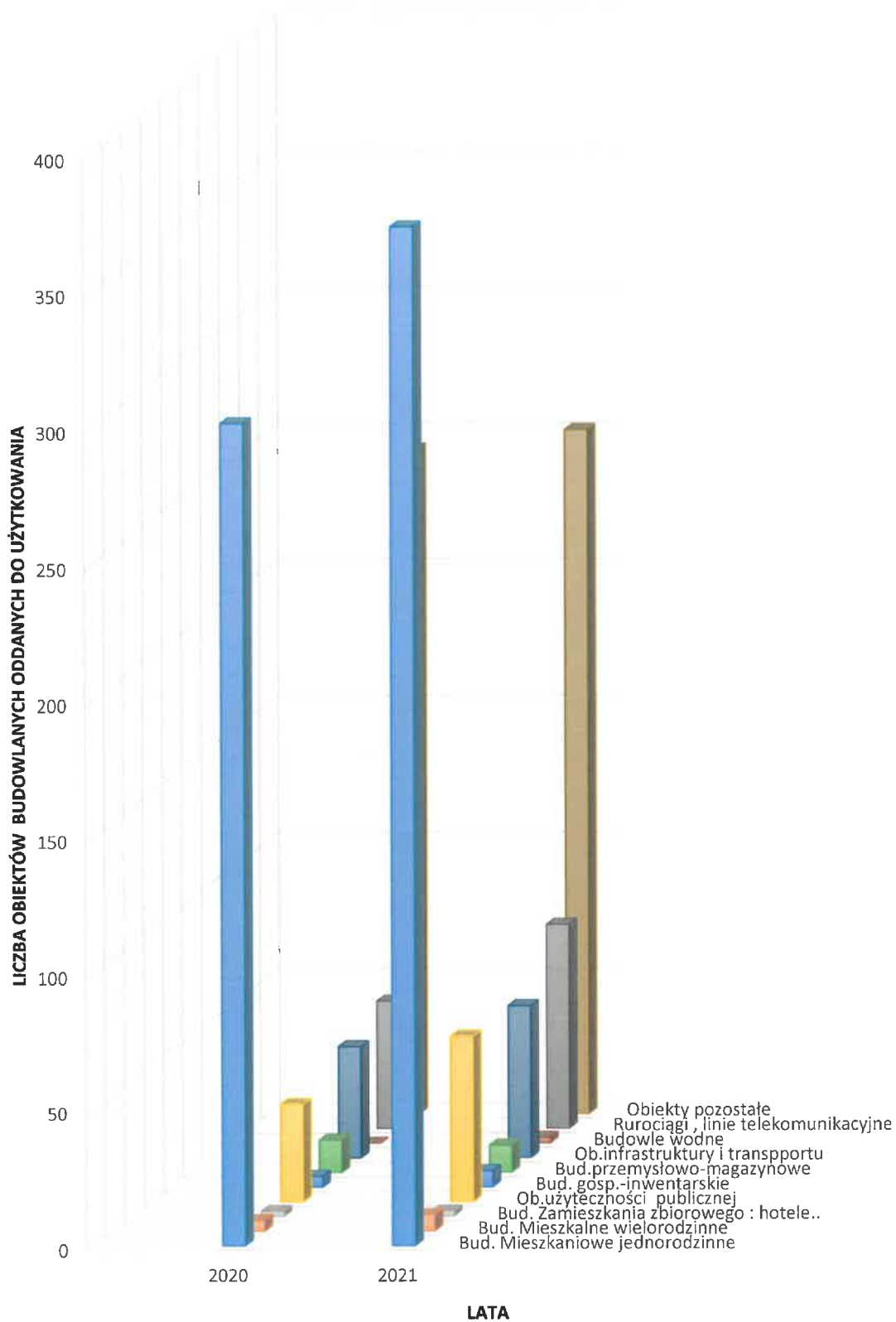


Biorąc pod uwagę podział obiektów na kategorie można zauważyć, że najwięcej obiektów budowlanych oddawanych do użytkowania na terenie powiatu bolesławieckiego, to :

1. Budynki mieszkalne jednorodzinne,
2. Obiekty inne (w tym przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych)
3. Rurociągi ,
4. Linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne,
5. Budowa i przebudowa instalacji gazowych - 237 sztuk w tym :
 - a. Miasto Bolesławiec - 116
 - b. Gmina Bolesławiec - 41
 - c. Miasto Nowogrodzic - 14
 - d. Gmina Warta Bolesławiecka - 54
 - e. Gmina Gromadka - 0
 - f. Gmina Osiecznica - 1
 - g. Nowogrodzic obszar wiejski - 11

Znikomą ilość stanowią budowle wodne (2 w 2021 roku) oraz budynki zamieszkania zbiorowego i hotele (2 w 2021 roku).

Obiekty budowlane oddane do użytkowania w powiecie bolesławieckim w latach 2020-2021 z rozbiem na poszczególne kategorie budowlane



6. Budownictwo mieszkaniowe w powiecie bolesławieckim

6.1. W roku 2021 rozpoczęto budowę 536 mieszkań (498 w roku 2020), w tym:

	mieszkania	2019	2020	2021
1	indywidualne	210	246	256
2	spółdzielcze	0	0	0
3	deweloperskie	234	252	271
4	komunalne	0	0	0
5	czynszowe	0	0	0
6	zakładowe	0	0	0
Łącznie		444	498	527

6.2. W roku 2021 oddano do użytkowania 620 mieszkań (w roku 2020-503 mieszkań):

Wybudowano :

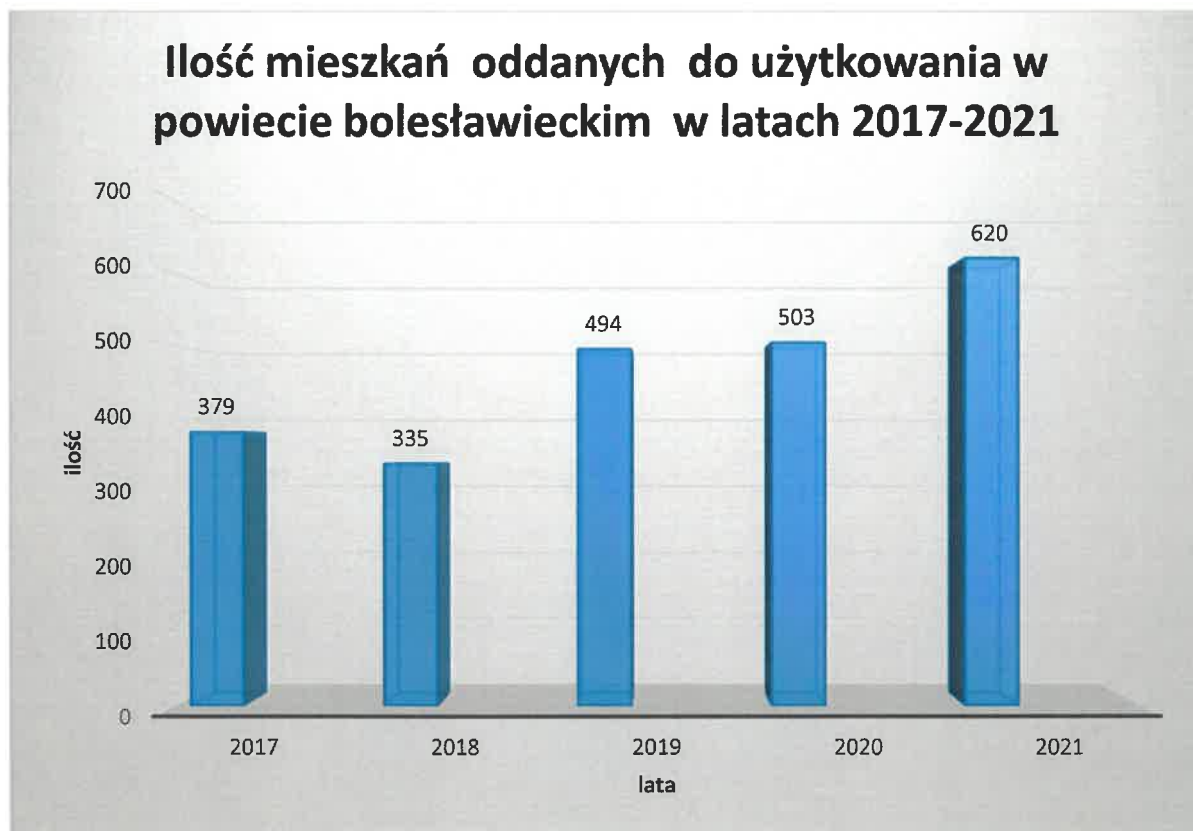
- 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- 302 budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w tym : 269 budynków 1- lokalowych i 33 budynki 2-lokalowe)
- 283 mieszkań w budownictwie indywidualnym
- 337 mieszkań w systemie deweloperskim

6.3. Struktura mieszkań :

W roku 2021 oddano do użytkowania 620 mieszkań o łącznej powierzchni 68 472 m²
W roku 2020 oddano do użytkowania 503 mieszkań o łącznej powierzchni 58 429 m²
W roku 2019 oddano do użytkowania 494 mieszkań o łącznej powierzchni 52 872 m²
W roku 2018 oddano do użytkowania 335 mieszkań o łącznej powierzchni 44 627 m²

typ mieszkania	2020		2021	
	ilość	powierzchnia użytkowa (m ²)	ilość	Powierzchnia użytkowa (m ²)
mieszkania indywidualne w domach jednorodzinnych	255	41 297	283	44 782
mieszkania deweloperskie	236	16 474	337	23 690
mieszkania komunalne	0	0	0	0
mieszkania społeczne, czynszowe (TBS)	12	658	0	0

Razem	503	58 429	620	68 472
-------	-----	--------	-----	--------



6.4 .Struktura budownictwa mieszkaniowego deweloperskiego na terenie powiatu bolesławieckiego w latach 2020 - 2021:

Lp.	DEWELOPER	2020 r.		2021r.	
		Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m ²)	ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	KRAS-DOM	150	7897	124	6345
2	PHU Andrzej Radliński	15	1620	8	960
3	S&D Nieruchomości Kozieracki	13	1346	6	588
4	BRAND – ZYCHOWICZ Sp. z o.o.	12	936	0	0
5	AD2 Sp z o.o.	7	763	0	0
6	AGS S.C. Spraski & Szaja	4	496	16	1456
7	DOM s.c. MULARCZYK	4	468	0	0
8	PHU FACH-BUD Zimirski	4	412	0	0
9	SUNNY HOME	4	368	13	860
10	POL – SPEED RUTYNA	4	360	4	284
11	KMD PRUSZKÓW Sp. z o.o.	4	328	0	0
12	Budownictwo Sprzedaż Nieruchomości Janusz Kaczor	1	236	2	184
13	OSOBA FIZYCZNA	2	151	0	0
14	EXPIRO Nuckowski	0	0	50	3141

15	3 HOME Kaczkowska & Tumiński & Dziedziński	0	0	28	1806
16	ERGO DOM Fułek	0	0	16	2064
17	„DELTA” Bednarczuk	0	0	8	808
18	KARSIL-DOM	0	0	8	852
19	Matejczek Wiesław	0	0	15	915
20	TND EXPRESS&LOGISTIC	0	0	6	540
21	HANDEL ART. Sp. z o.o. Kochan, Domińczuk	0	0	2	118
22	INBUD KLICH	0	0	4	348
23	EKODOM Sp. z o.o.	0	0	4	424
24	ARCHI-MED	0	0	3	341
25	Matejczek Magdalena	0	0	2	226
26	PRB INWEST	0	0	7	324
27	ARIWA Sp. z o.o.	0	0	4	320
28	ABMAR DOMY Sp. z o.o.	0	0	4	424
29	FIGURA KAMILA	0	0	2	238
30	ROBOTY ZIEMNE DIDUR	0	0	1	124
RAZEM		224	15 381	337	23 690

Łącznie w roku 2021 oddano do użytkowania 620 mieszkań zawierających 2395 izb o powierzchni użytkowej 68472 m², w tym :

- na sprzedaż - 294 mieszkań,
- na wynajem - 43 mieszkań,
- indywidualnych - 283 mieszkań

6.5. Struktura budownictwa mieszkaniowego z rozbiem na gminy powiatu bolesławieckiego:

Gmina	2021			2020		
	Struktura mieszkań		uwagi	Struktura mieszkań		uwagi
	Ilość mieszkań	Pow. użytkowa		Ilość mieszkań	Pow. użytkowa m ²	
Miasto Bolesławiec	339	28 231	W tym na sprzedaż 255 mieszkania o pow. użytkowej 17 636 m ² Na wynajem : 43 opow. użytkowej 2338 m ²	209	15 255	W tym na sprzedaż 172 mieszkania o pow. użytkowej 10 179 m ² 12 – TBS o pow. użytkowej 658 m ²
Gmina Bolesławiec	128	19 245	W tym na sprzedaż 35 mieszkania o pow. użytkowej 3294m ²	168	23 474	W tym na sprzedaż 61 mieszkania o pow. użytkowej 5 908 m ²
Miasto Nowogrodzic	16	2 465	W tym na sprzedaż 2 mieszkania o pow. użytkowej 238 m ²	11	1 700	W tym na sprzedaż 1 mieszkanie o pow. użytkowej 236 m ²
Gmina Nowogrodzic	43	6 943	W tym na sprzedaż 2 mieszkania o pow. użytkowej 184m ²	36	5 775	0
Gmina Osiecznica	31	4 853		19	3 222	0

Gmina Gromadka	14	2 175		14	2 197	0
Gmina Warta Bolesławiecka	49	4 560		46	6 806	0
RAZEM	620	68 472	W tym na sprzedaż 294 mieszkania o pow. użytkowej 21 352m ² Na wynajem 43 mieszkania o powierzchni użytkowej 2 338 m ²	503	58 429	W tym na sprzedaż 234 mieszkania o pow. 16 323 m ² 12 – TBS o pow. 658 m ²

7. Postępowania administracyjne

Specyfiką postępowań administracyjnych prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jest występowanie roszczeniowej postawy stron postępowań administracyjnych, ścieranie się wielu racji oraz konfrontacja rozbieżnych stanowisk w zakresie oceny zarówno stanu faktycznego jak i prawnego.

Kontrola przestrzegania prawa budowlanego, a następnie jego egzekwowanie rodzi problemy również z tego powodu, iż w inwestorzy i użytkownicy obiektów budowlanych niejednokrotnie bagatelizują przepisy Prawa Budowlanego lub traktują je najwyżej jako rodzaj zaleceń. Niejednokrotnie skutki ich naruszenia mogą być bardzo dotkliwe: **począwszy od kary grzywny, poprzez dotkliwe opłaty legalizacyjne, rozbiórkę obiektu, aż do kary pozbawienia wolności do lat dwóch włącznie.**

Problemem jest również sama ustawa Prawo Budowlane pochodząca z roku 1994, wielokrotnie zmieniana i nowelizowana. Od czasu jej uchwalenia wielokrotnie zmieniały się procedury postępowania oraz właściwość organów administracji państwowej. Kilkakrotnie Trybunał Konstytucyjny orzekał o niekonstytucyjności kluczowych jej przepisów – co wiązało się m.in. z koniecznością ponownego rozpatrywania spraw już zakończonych.

Postępowanie dowodowe w takich przypadkach jest bardzo utrudnione albo niemożliwe do przeprowadzenia. Ustalenie odpowiedniego stanu prawnego w takim przypadku wiąże się z zastosowaniem wielu przepisów przejściowych oraz analizą dziesiątków uchylonych rozporządzeń w sprawie warunków technicznych obiektów budowlanych.

W związku z powyższym – wykonywanie zadań Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jako organu nadzoru budowlanego wiąże się z koniecznością nie tylko posiadania wiedzy i uprawnień budowlanych, ale przede wszystkim dobrej znajomości przepisów prawa i umiejętności jego stosowania.

8. Stan techniczny przewodów kominowych

Ważnym zagadnieniem w okresach zimowych jest stan techniczny przewodów kominowych oraz legalność wykonanych do nich podłączeń. Co roku do Inspektoratu w okresie grzewczym napływają do Inspektoratu - dziesiątki spraw dotyczących tego problemu. Inspektorat każdorazowo przeprowadza oględziny obiektów oraz ich dokumentację techniczną tj. książki obiektów budowlanych

oraz protokoły z ich przeglądów okresowych. W przypadku wykrycia nieprawidłowości wszczynane są stosowne postępowania naprawcze.

Przyczyną nieprawidłowości w obiektach najczęściej jest brak skutecznego zarządzania nieruchomościami oraz niezajomość prawa przez użytkowników obiektów budowlanych lub jego ignorowanie. Obecnie Inspektorat prowadzi kilkanaście spraw z tego zakresu.

Informuję, że właściciele i zarządcy nieruchomości, zapominają o działaniach prewencyjnych, które niejednokrotnie mogą uchronić przed pożarem, czy też pozwalających wyeliminować zagrożenie zatruciem tlenkiem węgla poprzez :

- używanie sprawnych urządzeń grzewczych, które mają stosowne atesty i są wyposażone w czujniki zabezpieczające przed zanikiem ciągu czy nieuzasadnionym wypływem paliwa,
- niestosowanie gazowych, przenośnych urządzeń promiennikowych ani kuchni gazowych do ogrzewania pomieszczeń, w których stale przebywają ludzie,
- przy stosowaniu urządzeń grzewczych na paliwo stałe, ciekłe czy gazowe (piecyków, kominków),
zapewnienie **skutecznej wentylacji**,
- **niełączenie wentylacji grawitacyjnej z mechaniczną**, gdyż może dojść do zaburzenia ciągu powietrza w przewodach i w efekcie cofnięcie trujących spalin do wnętrza pomieszczeń
- niezatykanie kratki wentylacyjnych (również tych w drzwiach do łazienki),
- pamiętać, że **konserwacji i napraw urządzeń grzewczych mogą dokonywać wyłącznie wykwalifikowani fachowcy**,
- wyposażanie mieszkań w czujniki dymu, tlenku węgla i gazu,
- pamiętać o przeprowadzaniu **okresowych kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych**.

W roku ubiegłym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bolesławcu brał wielokrotnie udział w akcjach związanych z pożarami obiektów budowlanych spowodowanymi złym stanem technicznym przewodów dymowych min. w :



Mieszkanie w budynku wielorodzinnym po pożarze – ul. Żwirki i Wigury - Bolesławiec



Budynek mieszkalny po pożarze -Kruszyn. Wyłączony z użytkowania po decyzji nakazowej PINB



Budynek świetlicy po zawaleniu więźby dachowej – Nowa Wieś. Rozebrany po decyzji nakazowej PINB



Budynek usługowy po pożarze -Nowogrodziec. Wyłączony z użytkowania po decyzji nakazowej PINB.



Mieszkanie po pożarze w budynku wielorodzinnym - ul. Bielska – Bolesławiec. Wyłączone z użytkowania po decyzji PINB.



Budynek gospodarczy po zawaleniu więźby dachowej i ścian zewnętrznych -Kraśnik Dolny. Rozebrany po decyzji nakazowej PINB.



Stodoła po pożarze – Tomaszów Bolesławiecki– rozebrana po decyzji PINB



Zawalenie dachu na budynku mieszkalnym w Jurkowie. Budynek rozebrany po decyzji nakazowej PINB.

9. Podsumowanie

Z dokonywanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego czynności kontrolnych wynika, że największym zagrożeniem dla ludzi i mienia stanowią opuszczone, zdewastowane, nieużytkowane obiekty budowlane, dawne zakłady produkcyjne oraz obiekty magazynowe. Są to obiekty znajdujące się zazwyczaj w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych, wymagające zdecydowanej interwencji Inspektoratu.

Kolejny poważny problem występujący w budownictwie na terenie powiatu bolesławieckiego, to zły stan techniczny przewodów kominowych oraz nielegalne podłączanie do nich urządzeń grzewczych.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Bolesławcu boryka się od lat z problemami finansowymi i kadrowymi, co przekłada się na właściwe działanie jednostki. Oczekiwania mieszkańców powiatu oraz gmin są duże, nieprzystające do możliwości działania organu.

Zakres tematyczny, ilość spraw znacznie przekracza możliwości przerobowe kadry pracującej w Inspektoracie, gdzie zatrudnionych jest od wielu lat sześciu pracowników.

Na stan polepszenia nadzoru obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie powiatu bolesławieckiego będzie zwiększenie obsady kadrowej Inspektoratu o osoby posiadające pełne uprawnienie budowlane oraz zwiększenie finansowania jednostki.

Ważnym elementem wzmocnienia struktur Inspektoratu było przekazanie na stan Inspektoratu samochodu osobowego pozyskanego od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, który zastąpił wyeksploatowany środek transportu.

Zainstalowano w Inspektoracie system elektronicznego obiegu dokumentów - Actaflow – umożliwiający pracę zdalną w terenie i archiwizację cyfrową pracy Inspektoratu. Wdrażany jest Elektroniczny Dziennik Budowy oraz System E-Budownictwo.

We wrześniu 2020 r. – znowelizowano ustawę Prawo Budowlane, wprowadzając proces cyfryzacji do projektowania i kontrolowania robót budowlanych w administracji budowlanej.

Ustawa wyłączyła spod nadzoru Wydziałów Architektury i Budownictwa Starostw Powiatowych ok. 70% części projektu budowlanego zawierającego min. opracowania :

1. konstrukcyjne,
2. instalacyjne wodno-kanalizacyjne,
3. instalacyjne gazowe,
4. instalacyjne wentylacyjne,
5. ochrony przeciwpożarowej.

Tą część projektu budowlanego nazwano projektem technicznym i przekazano do weryfikacji i kontroli służbom Powiatowych Inspektoratów Nadzoru Budowlanego, co spowodowało automatycznie zwiększenie zakresu obowiązków kadry inżynierskiej PINB-ów. W związku z powyższym wystąpiłem do Wojewody Dolnośląskiego o zwiększenie stanu osobowego o dodatkowe etaty inżynierskie.

mgr inż. arch. Piotr Żak
Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Bolesławcu