



Miasto sprzeciwia się patodeweloperce

2025-08-08

Zgodnie z zapowiedziami aktywnej walki z patodeweloperką miasto nie wydaje zgód na prace remontowe mające na celu przebudowę domu jednorodzinnego na budynek wielorodzinny, a nadzór budowlany kontroluje i prowadzi postępowania dotyczące takich obiektów. Działalnością jednego z inwestorów, który odpowiada za tego typu nielegalnie przebudowy w Krakowie, zainteresowała się prokuratura.

Tylko w przypadku tej jednej spółki jako inwestora Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki prowadzi sześć postępowań administracyjnych dotyczących przebudowy budynków jednorodzinnych na wielorodzinne. Żadne z nich nie zostało jeszcze zakończone ze względu na wniesione odwołania i zażalenia spółki.

W dwóch postępowaniach PINB wydał decyzje administracyjne, od których zostały wniesione odwołania, w związku z tym są one nieostateczne. W czterech sprawach wydane zostało postanowienie o wstrzymaniu inwestorowi robót budowlanych. W związku z wniesieniem zażalenia te postanowienia również nie są ostateczne.

Dodatkowo, dwa postępowania toczą się z udziałem prokuratora.

Spółka próbowała zalegalizować swoje działania poprzez ubieganie się w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK o wydanie warunków zabudowy na przebudowę oraz zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych na terenie swoich inwestycji. Za każdym razem spotykała się jednak ze sprzeciwem Urzędu Miasta Krakowa.

Nie ma zgody miasta

Przypomnijmy, przebudowa domów jednorodzinnych na wielorodzinne bez wymaganych pozwoleń i dokumentacji to jeden z najważniejszych tematów zawartych w opracowanych przez miasto „Standardach odpowiedzialnego budownictwa”. Tego typu praktyki prowadzą m.in. do problemów strukturalnych, zagrożenia pożarowego, braku miejsc postojowych, a także konfliktów z sąsiadującymi mieszkańcami.

W takich przypadkach kompetencje do działania posiadają organy nadzoru budowlanego. W sytuacji braku zgodności zrealizowanej inwestycji z przepisami prawa miejscowego budynek zostaje uznany za samowolę budowlaną i nie ma możliwości jego legalizacji.

Miasto jednoznacznie ocenia takie przebudowy jako przykład działań o charakterze patodeweloperskim. – Chcemy to powiedzieć bardzo wyraźnie: stop patodeweloperce. Przestrzeń miejska to nasza odpowiedzialność i choć często mamy ograniczone możliwości prawne, będziemy wykorzystywać wszystkie dostępne sposoby, aby chronić Kraków przed tego typu zabudową – podkreśla prezydent Krakowa Aleksander Miszański.



Skala zjawiska

Ogółem PINB w Krakowie prowadził lub prowadzi 33 postępowania administracyjne dotyczące przekształcenia budynków jednorodzinnych na wielorodzinne – 15 z nich toczyło się lub toczy z udziałem prokuratora.

Pięć postępowań zakończyło się wydaniem ostatecznych decyzji nakazujących przywrócenie budynku do funkcji budynku jednorodzinnego (w jednej sprawie decyzja została wykonana, tj. garaż przebudowany na mieszkanie został przywrócony do funkcji pierwotnej, a w czterech pozostałych prowadzone są postępowania egzekucyjne). W ośmiu postępowaniach wydano decyzje nakazujące przywrócenie funkcji budynków jednorodzinnych, ale w związku z wniesionymi odwołaniami sprawy trafiły do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Dwanaście kolejnych postępowań zakończyło się wydaniem postanowienia o wstrzymaniu prowadzenia robót budowlanych, ale w ośmiu z nich strony wniosły zażalenia, które obecnie rozpatrywane są przez Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Pozostałe osiem postępowań toczy się aktualnie w PINB (wydano dwie decyzje, które nie kończą postępowania, a sześć spraw wróciło do ponownego rozpatrzenia po uchyleniu przez organ II instancji decyzji wydanych przez PINB na przywrócenie funkcji budynku jednorodzinnego).