



Nieuchronność rozbiórki samowoli budowlanej to fakt a nie mit

2026-04-08

Jeszcze kilka lat temu nielegalne budowy pojawiały się w Krakowie stosunkowo często. Dziś trend jest odwrotny - samowole nie tylko powstają rzadziej, ale też coraz szybciej znikają z przestrzeni miasta. To efekt konsekwentnych działań Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie i jasno egzekwowanych przepisów.

Nielegalne obiekty budowlane oraz te, które zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców, są systematycznie eliminowane z krakowskiej przestrzeni. Walka z samowolą budowlaną i skuteczne zapewnienie bezpieczeństwa obiektów nie są jednak proste. Rezultatów nie można oczekiwać „z dnia na dzień”, ale wykonanie decyzji o rozbiórce i doprowadzeniu do stanu zgodnego z prawem lub nakazu o robotach zabezpieczających jest nieuchronne.

Mapa aktywności PINB w zakresie robót rozbiórkowych obiektów wykonanych samowolnie oraz robót zabezpieczających obiektów budowlanych, które zagrażały bezpieczeństwu życia, zdrowia i mienia (około 50 obiektów):

Dlaczego potrzebna jest egzekucja?

Egzekucja administracyjna, choć może kojarzyć się restrykcyjnie, pełni istotną rolę w utrzymaniu bezpieczeństwa i ładu przestrzennego miasta. Dotyczy nie tylko samowoli budowlanych, ale także nielegalnych rozbudów czy budynków wymagających pilnych prac zabezpieczających.

Współczesna egzekucja administracyjna to narzędzie oparte na przepisach prawa, które umożliwia skuteczne doprowadzenie do realizacji decyzji administracyjnych – szczególnie wtedy, gdy inwestor nie wywiązuje się ze swoich obowiązków.

Przykłady robót zabezpieczających, zrealizowanych po działaniach PINB:



Najpierw decyzja, potem obowiązek, na końcu egzekucja

Postępowanie egzekucyjne to ostateczność wobec inwestora, który nie wykonuje decyzji nadzoru budowlanego. Od decyzji administracyjnej rozpoczyna się każda sprawa. Może to być nakaz rozbiórki nielegalnego obiektu lub obowiązek przeprowadzenia prac zabezpieczających.

Jeśli decyzja staje się ostateczna, właściciel lub inwestor powinien ją wykonać w wyznaczonym terminie. To jego obowiązek. Gdy pozostaje ona bez reakcji, uruchamiana jest procedura egzekucyjna.

Warto pamiętać, że nadzór budowlany nie jest instytucją nastawioną wyłącznie na nakładanie sankcji. W niektórych sprawach, dzięki prewencyjnym działaniom organu nadzoru budowlanego, obowiązki wynikające z decyzji są wykonywane jeszcze przed rozpoczęciem jakichkolwiek działań zmierzających



do egzekucji.

Przykłady rozbiórek z ostatnich dwóch lat:

Zespół obiektów stacji benzynowej:



Reklama wielkogabarytowa:



Obiekt gastronomiczny:

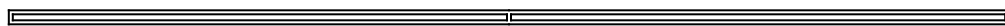


Hangar:



Wyeliminowane zostały również z przestrzeni publicznej obiekty będące w nieodpowiednim stanie technicznych mogącym zagrażać życiu, zdrowiu ludzi, oraz mieniu:

Budynek mieszkalny:



Wobec tych, którzy jednak nie zamierzają dostosować się do decyzji nakazowych, nadzór administracyjny musi mieć narzędzia pozwalające doprowadzić sprawę do końca. Zwłaszcza jeśli chodzi o bezpieczeństwo ludzi albo przestrzeń wspólną miasta. Jednym z takich narzędzi jest właśnie egzekucja administracyjna.

Upomnienie, czyli ostatnia szansa

Nie od razu nadzór budowlany nakłada wysokie grzywny finansowe czy decyduje o zastępczym wykonaniu rozbiórki lub prac zabezpieczających. Pierwszym krokiem jest zazwyczaj pisemne upomnienie. To formalne wezwanie do wykonania obowiązku nałożonego decyzją administracyjną z informacją, że w razie braku reakcji, sprawa trafi na drogę egzekucji administracyjnej. W praktyce jest to ostatnia szansa, by rozwiązać problem bez stosowania środków przymusu.

Jeśli upomnienie nie przyniesie skutku, nadzór budowlany wystawia tytuł wykonawczy i rozpoczyna postępowanie egzekucyjne. W praktyce już sama perspektywa egzekucji administracyjnej często skłania zobowiązanych do działania i wykonania decyzji nakazowej wydanej przez nadzór budowlany.

Obiekt gastronomiczno-produkcyjny typu namiot:





Grzywna w celu przymuszenia

Nasze prawo przewiduje zasadę stosowania najmniej uciążliwych środków w pierwszej kolejności – tak aby skłonić właściciela do samodzielnego wykonania obowiązku. Dlatego najpierw jest upomnienie, potem można nakładać grzywnę. To kara finansowa mająca skłonić (zmusić) właściciela do wykonania obowiązku – na przykład rozbiórki. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat PINB w Krakowie wyegzekwował grzywny na łączną kwotę ponad 362 tysięcy złotych. Egzekucją grzywien, jako należności o charakterze pieniężnym, zajmuje się Naczelnik Urzędu Skarbowego.

Jeśli po nałożeniu grzywny obowiązek nadal nie zostanie wykonany, PINB może sięgnąć po kolejne, jeszcze bardziej restrykcyjne środki.

Wykonanie zastępcze na koszt zobowiązanego

Najbardziej stanowczym rozwiązaniem jest wykonanie zastępcze, czyli realizacja obowiązku przez organ na koszt właściciela. Dotyczy to m.in. rozbiórek nielegalnych obiektów czy zabezpieczenia budynków stwarzających zagrożenie. To rozwiązanie stosowane jest w ostateczności, gdy wszystkie wcześniejsze działania okazują się nieskuteczne.

Kluczowa jest konsekwencja

Sprawne działania nadzoru budowlanego w zakresie egzekucji administracyjnej opierają się na konsekwencji. Stosowanie dotkliwych grzywien, a w ostateczności wykonania zastępczego, skutecznie zniechęca do pozostawiania samowoli budowlanych. Odstrasza też od podejmowania nielegalnych inwestycji.

Nie zawsze wszystko idzie gładko. Egzekucja administracyjna obowiązków o charakterze niepieniężnym (np. nakaz rozbiórki), które nie podlegają przedawnieniu, to proces złożony i sformalizowany, który często napotyka opór inwestorów. Niemniej jednak zintensyfikowane działania PINB pokazują, że konsekwencja w egzekwowaniu prawa przynosi efekty.

PINB nie czeka w nieskończoność

Skuteczny nadzór budowlany to taki, który zamyka sprawę w pełnym zakresie – od kontroli, przez wydanie decyzji, aż po jej faktyczne wykonanie. W Krakowie takie podejście przynosi widoczne rezultaty.

W przypadkach uporczywego unikania obowiązków organ nie zwleka, lecz wdraża kolejne kroki przewidziane prawem. Nawet jeśli procedury są wymagające, ich cel pozostaje niezmienny: zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców i porządku w przestrzeni miasta.