

KATASTROFY BUDOWLANE w 2024 r.



Warszawa, lipiec 2025 r.

Misja - naszą misją jest sprawne i skuteczne wykonywanie zadań publicznych w obszarze prawa budowlanego i cyfryzacji jego procedur oraz wyrobów budowlanych.

Wizja - Główny Urząd Nadzoru Budowlanego jest nowoczesnym i otwartym urzędem, który działa profesjonalnie i bezstronnie na rzecz obywateli.

NADZÓR NAD OPRACOWANIEM

Dyrektor Biura Organizacyjnego

Marcin Cudak

ZATWIERDZAM

Zastępca Głównego Inspektora
Nadzoru Budowlanego

Filip Prusik-Serbinowski
(dokument podpisany elektronicznie)

Główny Urząd Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42
00-926 Warszawa
www.gunb.gov.pl

Spis treści

1.	WPROWADZENIE	4
2.	ANALIZA DANYCH Z REJESTRU KATASTROF BUDOWLANYCH ZA 2024 r.	5
2.1.	Miejsce wystąpienia katastrofy	6
2.2.	Okres wystąpienia katastrofy	6
2.3.	Organy właściwe do prowadzenia postępowania wyjaśniającego	7
2.4.	Rodzaje obiektów budowlanych, które uległy katastrofom	7
2.5.	Etap procesu budowlanego, na jakim wystąpiła katastrofa	8
2.6.	Wiek obiektu budowlanego ulegającego katastrofie	8
2.7.	Inwestor lub właściciel obiektu ulegającego katastrofy	8
2.8.	Podmiot zgłaszający katastrofę.....	9
2.9.	Przyczyny katastrof budowlanych	9
2.9.1.	Zdarzenia losowe	10
2.9.2.	Błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego	10
2.9.3.	Błędy podczas budowy nowego obiektu lub wykonywania innych robót budowlanych w istniejącym obiekcie.....	11
2.10.	Osoby poszkodowane.....	11
2.11.	Działania organów nadzoru budowlanego	11
3.	PODSUMOWANIE	12

1. WPROWADZENIE

Rok 2024 z punktu widzenia katastrof budowlanych był rokiem szczególnym. We wrześniu wystąpiły intensywne opady deszczu, które na terenie województw dolnośląskiego, lubuskiego, opolskiego i śląskiego wywołały powódzie. Na mocy rozporządzeń Rady Ministrów, na części z tych obszarów został wprowadzony stan klęski żywiołowej. Organy nadzoru budowlanego od początku włączyły się w pomoc na terenach powodziowych.

W tym kontekście trzeba zwrócić uwagę na przepis art. 5a ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. *o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu* obowiązujący od 26 listopada 2024 r. Wyłącza on stosowanie przepisów dotyczących katastrofy budowlanej w stosunku do obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku działania żywiołu. Wyłączenie to nie dotyczy jednak budowli regulacyjnych na wodach oraz urządzeń wodnych. Tym samym zniszczenie tego typu obiektów, w wyniku działania żywiołu, będzie podlegać w pełni regulacjom zawartym w rozdziale 7 ustawy - Prawo budowlane, tj. konieczne będzie powołanie komisji w celu ustalenia przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej, a także przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego przyczyny i okoliczności powstania katastrofy budowlanej.

Jak podkreślono w uzasadnieniu do ustawy z dnia 21 listopada 2024 r. *o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw*, która wprowadziła ww. przepis w przypadku gdy do zniszczenia obiektu budowlanego doszło w wyniku działania żywiołu, przepisy o katastrofach budowlanych mające na celu ustalenie przyczyn i okoliczności katastrofy nie powinny mieć zastosowania (przyczyna i okoliczności takiej katastrofy są bowiem powszechnie znane). Proponuje się wyłączyć ich stosowanie, z tym zastrzeżeniem, że na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego zniszczonego w wyniku działania żywiołu spoczywał będzie obowiązek niezwłocznego zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zaistniałej katastrofie budowlanej.

Niezależnie od powyższego, warto przywołać definicję **katastrofy budowlanej**, która stanowi punkt odniesienia dla niniejszej analizy. Zgodnie z art. 73 ustawy Prawo budowlane jest to *niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań, elementów formujących, ścianek szczelnych i obudowy wykopów*.

Elementem warunkującym zakwalifikowanie danego zdarzenia jako katastrofy budowlanej jest zatem wystąpienie nieodwracalnego skutku. Tym samym musi dojść do **zniszczenia**, a nie „jedynie” uszkodzenia obiektu budowlanego lub jego części. Zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego¹ „nieodwracalny” to taki którego nie można zmienić, którego następstw nie można usunąć, zaś „zniszczyć” to spowodować, że coś przestaje istnieć, uczynić coś niezdatnym do użytku.

Z katastrofą budowlaną mamy do czynienia także gdy zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części jest **gwałtowne** i **niezamierzone**. Są to zdarzenia

¹ <https://sjp.pwn.pl/>.

nieplanowane, niespodziewane i zachodzące w sposób szybki. Zatem za katastrofę budowlaną nie może być uznane np. stopniowe niszczenie obiektu budowlanego wynikające z braku bieżących napraw i remontów.

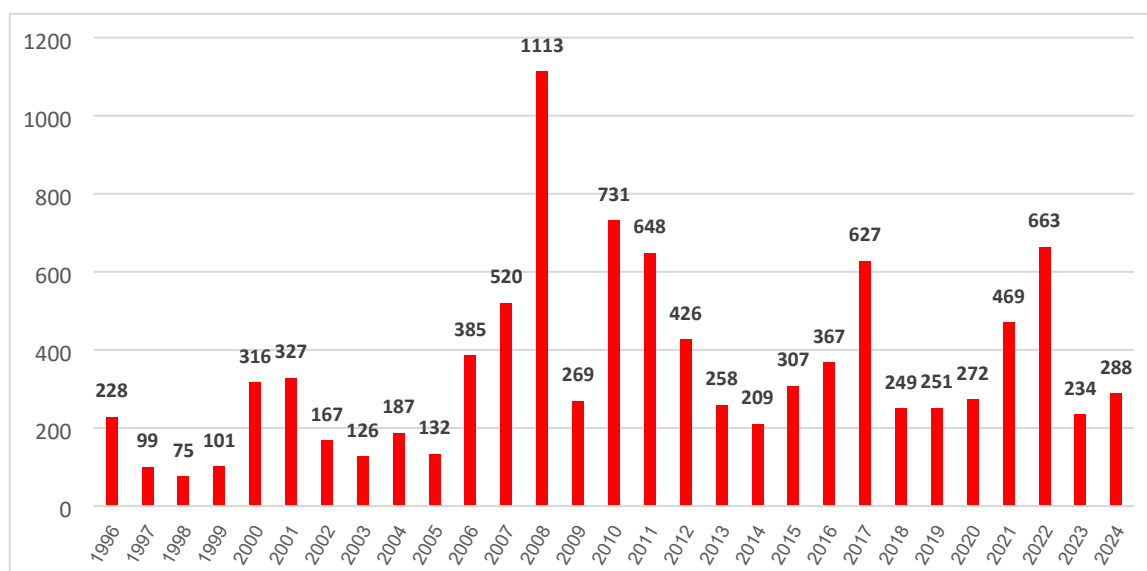
Dla właściciela, zarządcy czy też inwestora zniszczonego obiektu budowlanego może być bez znaczenia, czy obiekt został zniszczony w wyniku katastrofy budowlanej czy też nie. Jednak będzie to miało znaczenie dla organów nadzoru budowlanego. Z wystąpieniem katastrofy budowlanej wiążą się bowiem określone konsekwencje. Przepisy ustawy Prawo budowlane wprowadzają także szereg obowiązków, które dotyczą kierownika budowy, czy właściciela lub zarządcy.

Niniejsza analiza przedstawia dane zawarte w Rejestrze Katastrof Budowlanych². Katastrofy podlegają rejestracji od 1995 r, zaś od 2008 r. prowadzony jest elektroniczny rejestr katastrof budowlanych. Informacje wprowadzają do niego powiatowi i wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego. Opracowanie – wzorem lat ubiegłych – zostanie opublikowane na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego³.

2. ANALIZA DANYCH Z REJESTRU KATASTROF BUDOWLANYCH ZA 2024 r.

W samym **2024 r.** – jak wynika ze zgromadzonych danych – odnotowano **288** katastrof budowlanych. Natomiast od **1995 r.** było ich ogółem **10095**. Szczegółowe zestawienie przedstawiono na poniższym wykresie.

Katastrofy budowlane w latach 1995 – 2024



Na dzień sporządzenia niniejszej analizy, w stosunku do **98** katastrof, nie zostały zakończone postępowania wyjaśniające przyczyny i okoliczności ich zaistnienia.

² Według stanu na dzień 4 lutego 2025 r.

³ <https://www.gunb.gov.pl/strona/katastrofy-budowlane>.



2.1. Miejsce wystąpienia katastrofy

Najwięcej katastrof w 2024 r. odnotowano w województwach:

- wielkopolskim - **47 (16%)**,
- mazowieckim - **41 (14%)**,
- łódzkim – **32 (11%)**.

Najmniej zaś w województwach: lubuskim, pomorskim, zachodniopomorskim (po **1**). Żadnego zdarzenia nie odnotowano w województwie podkarpackim.

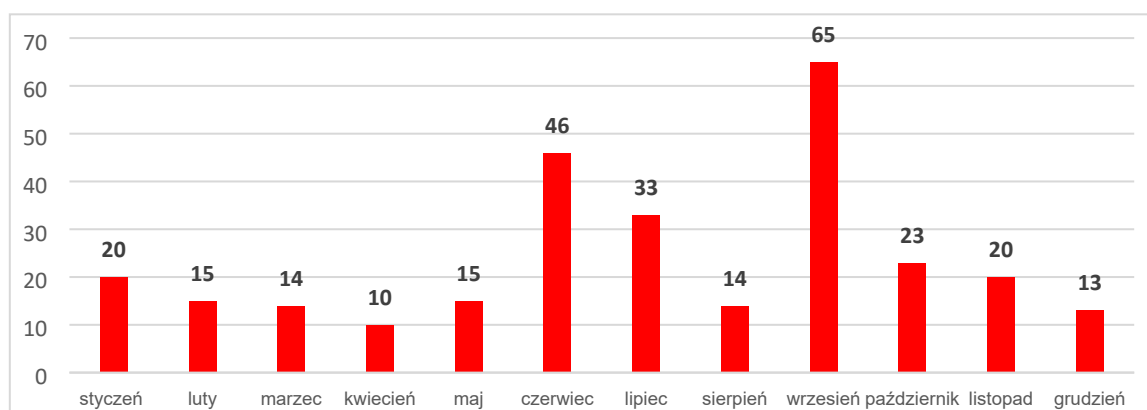
W odniesieniu do poziomu powiatu to najwięcej katastrof odnotowano w powiatach: kolskim (**45**), radomskim i nyskim (po **11**) oraz opolskim (**10**).



2.2. Okres wystąpienia katastrofy

Największą liczbę katastrof odnotowano w czerwcu i wrześniu. Pierwszy przypadek spowodowany był intensywnymi opadami atmosferycznymi i silnymi wiatrami, które przeszły nad województwem wielkopolskim (głównie dotyczyło to powiatu kolskiego). Z kolei drugi skok wartości związany jest powodzią, o której wspomniano na wstępie (głównie w województwach dolnośląskim i opolskim), a także intensywnych opadów atmosferycznych i silnych wiatrów, które przeszły nad województwem mazowieckim (głównie powiat radomski).

Szczegółowe zestawienie w ujęciu miesięcznym zawarto na poniższym wykresie:





2.3. Organy właściwe do prowadzenia postępowania wyjaśniającego

W 2024 r.: w stosunku do:

- **283** katastrof właściwy był powiatowy inspektor nadzoru budowlanego,
- **5** katastrof właściwy był wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

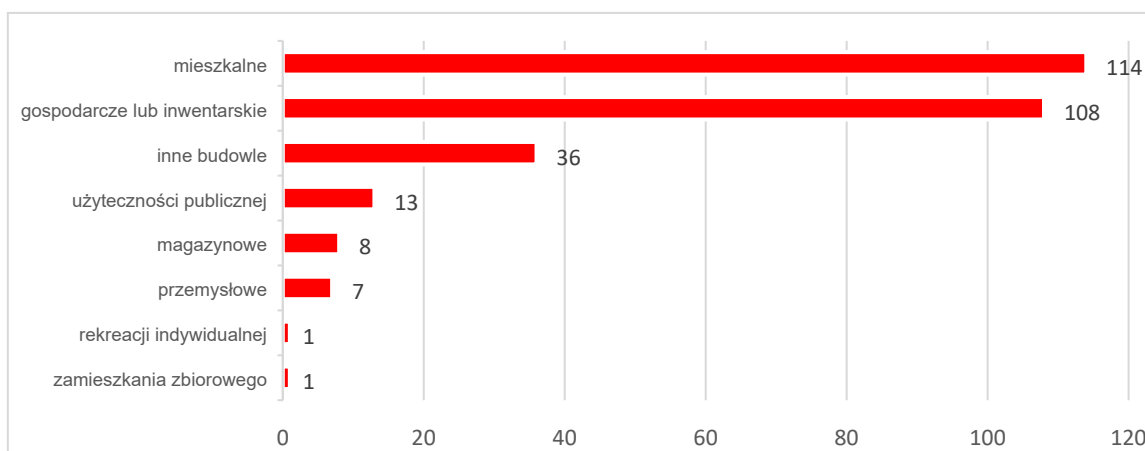
Podobnie jak w 2023 r., tak i w 2024 r., w **6** przypadkach nastąpiło przejęcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego przez wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego.



2.4. Rodzaje obiektów budowlanych, które uległy katastrofom

Najczęściej katastrofom budowlanym ulegały budynki mieszkalne (jedno i wielorodzinne) oraz budynki gospodarcze lub inwentarskie (ponad **77%** wszystkich katastrof). Szczegółowe dane przedstawiono na poniższym wykresie.

Katastrofy budowlane w 2024 r. z podziałem na rodzaje obiektów





2.5. Etap procesu budowlanego, na jakim wystąpiła katastrofa

Z **288** katastrof budowlanych odnotowanych w 2024 r.:

- **261** nastąpiło na etapie utrzymania obiektów (**90%** wszystkich katastrof),
- **27** nastąpiło podczas prowadzenia robót budowlanych.

Spośród **261** katastrof zaistniałych podczas utrzymania obiektów:

- **229** miało miejsce w użytkowanym obiekcie,
- **32** w obiekcie wyłączonym z użytkowania na podstawie decyzji administracyjnej.

Natomiast na **27** katastrof zaistniałych podczas prowadzenia robót budowlanych:

- **16** nastąpiło podczas prowadzenia robót budowlanych w istniejącym obiekcie,
- **11** miało miejsce w trakcie budowy obiektu.



2.6. Wiek obiektu budowlanego ulegającego katastrofie

Czas eksploatacji obiektów budowlanych (użytkowanych lub wyłączonych z użytkowania na podstawie decyzji administracyjnej organu nadzoru budowlanego) w momencie wystąpienia katastrofy wynosił:

- do 10 lat dla **20** obiektów (**7%**),
- w przedziale 11 - 50 lat dla **101** obiektów (**37%**),
- w przedziale 51 - 100 lat dla **117** obiektów (**42%**),
- powyżej 100 lat dla **39** obiektów (**14%**).



2.7. Inwestor lub właściciel obiektu ulegającego katastrofy

Biorąc pod uwagę podmiot będący inwestorem, właścicielem lub zarządcą obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, sytuacja przedstawia się następująco:

- w **222** przypadkach (**77%**) były to osoby fizyczne,
- w **57** przypadkach (**19%**) były to inne podmioty, np. osoby prawne, jednostki samorządu terytorialnego, wspólnoty mieszkaniowe,
- w **9** przypadkach (**3%**) był to Skarb Państwa.





2.8. Podmiot zgłaszający katastrofę

Podmiotem, który dokonał zgłoszenia o katastrofie był:

- właściciel, zarządca lub użytkownik w **51** przypadkach,
- kierownik budowy lub robót w **2** przypadkach,
- w **235** przypadkach był to inny podmiot, spośród których najczęściej wskazywano policję lub straż pożarną (**165**), przedstawicieli urzędu miasta, gminy bądź starostwa powiatowego (**17**) oraz zespoły zarządzania kryzysowego (**33**).



2.9. Przyczyny katastrof budowlanych

W stosunku do **56** przypadków, z uwagi na etap postępowania wyjaśniającego, nie wskazano głównej przyczyny katastrofy, a jedynie wstępną. Analizując przekazane zgłoszenia, można stwierdzić, że:

- w **34** przypadkach były to błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego,
- w **15** przypadkach były to zdarzenia losowe,
- w **7** przypadkach były to błędy podczas budowy nowego obiektu lub wykonywania innych robót budowlanych w istniejącym obiekcie.

Natomiast w odniesieniu do pozostałych **232** katastrof budowlanych, jako główną ich przyczynę wskazywano:

- zdarzenia losowe - w **191** przypadkach (**82%**),
- błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego - w **34** przypadkach (**14%**).
- błędy podczas budowy nowego obiektu lub wykonywania innych robót budowlanych w istniejącym obiekcie - w **7** przypadkach (**4%**).

Rejestr Katastrof Budowlanych (RKB-2) dopuszcza także możliwość wskazania przyczyny dodatkowej. I tak:

- błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego wskazywano w **25** przypadkach,
- zdarzenia losowe wskazywano w **13** przypadkach,
- błędy podczas budowy nowego obiektu lub wykonywania innych robót budowlanych w istniejącym obiekcie wskazywano w **4** przypadkach
- błędy podczas opracowania dokumentacji obiektu budowlanego wskazywano w **4** przypadkach.



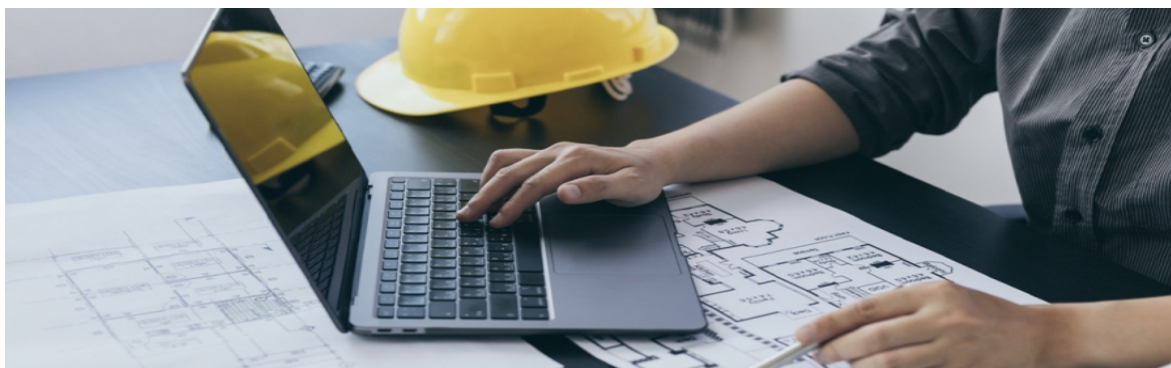
2.9.1. Zdarzenia losowe

Jak wspomniano, w przypadku **191** katastrof budowlanych jako główną przyczynę wskazano następstwo zdarzeń losowych, w tym:

- silne wiatry w **84** przypadkach,
- pożar w **57** przypadkach,
- intensywne opady atmosferyczne w **12** przypadkach,
- powódzie w **9** przypadkach⁴,
- inne w **38** przypadkach.

Zaznaczyć trzeba, że na wystąpienie katastrofy budowlanej – w ramach jednej przyczyny – składać może się kilka różnych zdarzeń. Rejestr Katastrof Budowlanych (RKB-2) przewiduje możliwość, by zgłaszający miał możliwość wskazania więcej niż jednego zdarzenia. Tym samym suma poszczególnych zdarzeń będzie zazwyczaj wyższa niż liczba katastrof zaistniałych w związku z wystąpieniem określonej przyczyny⁵.

Najwięcej katastrof budowlanych, których przyczyną główną bądź dodatkową były zdarzenia losowe odnotowano w województwie wielkopolskim (**65**), mazowieckim (**32**) i łódzkim (**22**).



2.9.2. Błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego

W odniesieniu do **34** katastrof, których główną przyczyną były błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego, wskazywano:

- w **26** przypadkach na zły stan techniczny obiektu budowlanego,
- w **7** przypadkach na brak wykonania kontroli obiektu budowlanego,
- w **4** przypadkach na brak wykonania wymaganych obowiązków przez właściciela lub zarządcę wynikających z działań organów nadzoru budowlanego
- w **3** przypadkach brak wykonania wymaganych obowiązków przez właściciela lub zarządcę wynikających z opracowań technicznych
- w **1** przypadku na brak podjęcia wymaganych działań przez właściciela lub zarządcę wynikających z kontroli obiektu budowlanego,
- w **13** przypadkach wskazano na „inne okoliczności”.

⁴ 3 w województwie dolnośląskim i 6 w województwie opolskim.

⁵ Odnosi się ono także do zdarzeń wymienionych w punktach 2.9.2 i 2.9.3.

Najwięcej katastrof budowlanych, których przyczyną główną bądź dodatkową były błędy podczas utrzymania obiektu budowlanego odnotowano w województwach wielkopolskim (**11**), śląskim (**10**) i łódzkim (**9**).

2.9.3. Błędy podczas budowy nowego obiektu lub wykonywania innych robót budowlanych w istniejącym obiekcie

Najczęściej błędy te dotyczyły nieprzestrzegania technologii wykonania (**6**) oraz naruszenia obowiązków przez uczestników procesu budowlanego (**4**). Najwięcej katastrof budowlanych, w tym zakresie odnotowano w województwie dolnośląskim (**4**).

Co istotne, w **2** przypadkach katastrofa budowlana spowodowana była prowadzeniem robót w warunkach samowoli budowlanej.



2.10. Osoby poszkodowane

W 2024 r. w wyniku katastrof budowlanych śmierć poniosło **21** osób (w **15** zdarzeniach) a **83** osoby zostały ranne. W **235** zdarzeniach nie było natomiast żadnych osób poszkodowanych.



2.11. Działania organów nadzoru budowlanego

W związku z katastrofami budowlanymi organy nadzoru budowlanego wydały:

- **167** decyzji określających zakres i termin wykonania robót budowlanych,
- **88** decyzji o opróżnieniu bądź wyłączeniu części (lub całości) obiektu budowlanego,
- **21** postanowień w sprawie wykonania ekspertyzy niezbędnej do wydania decyzji lub do ustalenia przyczyn katastrofy,
- **5** postanowień o wstrzymaniu robót budowlanych,

Ponadto, w **8** przypadkach organy nadzoru budowlanego podjęły działania w zakresie odpowiedzialności zawodowej w stosunku do osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

3. PODSUMOWANIE

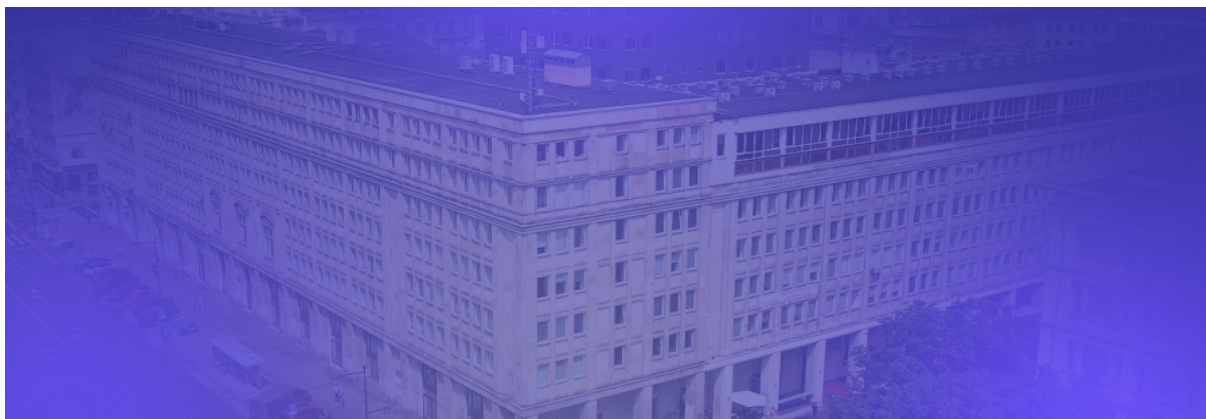
Jak już wspomniano rok 2024 r. był naznaczony przez powódź bądź zjawiska atmosferyczne, które miały miejsce nad częścią naszego kraju. Tylko w związku z powodzią zaangażowanych zostało ponad 500 pracowników organów nadzoru budowlanego z całego kraju. Działania te miały dwojaki charakter: po pierwsze, dotyczyły oceny stanu technicznego obiektów budowlanych z terenów objętych powodzią, w szczególności pod kątem ich bezpieczeństwa i dalszego użytkowania, po drugie zaś było to wsparcie prac komisji gminnych ds. szacowania strat. W ciągu 4 tygodni działań dokonano ponad 14000 ocen uszkodzeń i zniszczeń zalanych obiektów budowlanych.

Niemniej jednak, przepis art. 5a ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. *o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu* wyłącza stosowanie przepisów dotyczących katastrofy budowlanej w stosunku do obiektów budowlanych zniszczonych w wyniku działania żywiołu. Nie dotyczy on jednak budowli regulacyjnych na wodach oraz urządzeń wodnych.

Niezależnie od powyższego, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego podejmuje szereg działań mających na celu zwiększenie bezpieczeństwa zarówno na etapie prowadzenia robót budowlanych, jak i utrzymania obiektów budowlanych.

W 2024 r. zorganizowana została ogólnopolska narada szkoleniowa dla organów nadzoru budowlanego i administracji architektoniczno-budowlanej.

W ramach stałej współpracy z Głównym Inspektorem Pracy, przedstawiciel GUNB dołączył do składu Rady GIP ds. Bezpieczeństwa.



Bezpieczną realizację i użytkowanie obiektów budowlanych wspierają wykonane, rozwijane i utrzymywane przez GUNB narzędzia cyfrowe, w szczególności c-KOB (Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego) i EDB (Elektroniczny Dziennik Budowy). Ułatwiają one organom weryfikację i analizę stanu faktycznego realizacji obowiązków ciążących na uczestnikach procesu budowlanego, właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych. Bezpieczeństwo użytkowania obiektów wyposażonych przewody kominowe wspomaga także CEEB (Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków).

Patrząc na zagadnienie katastrof budowlanych nieco szerzej, należy mieć świadomość, że zapewnienie bezpieczeństwa budów czy obiektów budowlanych wymaga zaangażowania wszystkich podmiotów zainteresowanych. Będą to w szczególności osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie oraz inwestorzy, właściciele czy zarządcy tych obiektów.

Niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa jest podejmowanie działań związanych z usuwaniem nieprawidłowego stanu technicznego obiektów, zagrażających lub mogących zagrażać bezpieczeństwu, życiu lub zdrowiu ludzi, bieżące poddawanie obiektów wymagany kontrolom okresowym, rzetelne przeprowadzanie tych kontroli przez uprawnione osoby oraz niezwłoczne usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym.

Wskazane jest utrzymanie dotychczasowych działań polegających m.in. na:

- realizowaniu przez organy nadzoru budowlanego kontroli prewencyjnych w zakresie utrzymania obiektów budowlanych i wykonywania robót budowlanych,
- publikowaniu komunikatów przypominających o obowiązkach ciążących na osobach uczestniczących w procesie budowlanym oraz właścicielach i zarządcach obiektów budowlanych,
- bieżącym monitorowaniu katastrof budowlanych, w szczególności analizowaniu przyczyn ich występowania, a także dalszym udostępnianiu wyników tych analiz.