

POSTANOWIENIE NR 290 /2019

Działając na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096), art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186) w sprawie stanu technicznego budynku przedszkola znajdującego się na terenie nieruchomości położonej przy ul. Źródlanej 3 w Młochowie, gmina Nadarzyn,

n a k a z u j ę

Gminie Nadarzyn

przedstawienie w tut. Inspektoracie, do dnia 31.12.2019 r., ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu konstrukcji drewnianej budynku przedszkola oraz ekspertyzy technicznej w sprawie spełnienia aktualnych warunków bezpieczeństwa pożarowego przez pomieszczenie kotłowni gazowej.

Ekspertyza stanu technicznego **konstrukcji** drewnianej budynku powinna zawierać:

1. Określenie stanu technicznego budynku z uwzględnieniem wyników badań kontrolnych poszczególnych elementów konstrukcyjnych, badań mechaniczno-strukturalnych wbudowanych elementów, inwentaryzacji uszkodzonych elementów konstrukcyjnych ze wskazaniem procentowego stopnia ich zużycia oraz analizy statecznej elementów i ustroju konstrukcyjnego.
2. Określenie szczegółowego zakresu prac remontowych lub naprawczych.
3. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych robót remontowych i zabezpieczających należy określić szczegółowy zakres robót, kolejność, technologię, sposób ich prowadzenia oraz czas trwania, określić obszar oddziaływania ww. robót, przedstawić uzgodnienia z zarządcą / właścicielem terenu znajdującego się w obszarze oddziaływania robót remontowych i zabezpieczających obiekt.
4. W przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki obiektu przekazać właściwemu organowi komplet uzgodnień robót rozbiórkowych obiektu, z zarządcą / właścicielem terenu znajdującego się w obszarze oddziaływania robót rozbiórkowych, określić przewidywany czas trwania robót rozbiórkowych.

Stan techniczny konstrukcji drewnianej powinien być oceniony po wykonaniu ewentualnych odkrywek. W przypadku wykrycia wad konstrukcyjnych lub innych nieprawidłowości, w ekspertyzie należy określić zakres robót, które należy wykonać w celu doprowadzenia ww. obiektu do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Ekspertyza w sprawie spełnienia aktualnych warunków **bezpieczeństwa pożarowego** przez pomieszczenie kotłowni gazowej powinna zawierać:

1. Określenie stanu technicznego zabezpieczeń przeciwpożarowych pomieszczenia kotłowni gazowej, inwentaryzacji uszkodzonych elementów zabezpieczeń przeciwpożarowych ze wskazaniem procentowego stopnia ich zużycia.
2. Określenie szczegółowego zakresu prac remontowych lub naprawczych.
3. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych robót remontowych i zabezpieczających należy określić szczegółowy zakres robót, kolejność, technologię, sposób ich prowadzenia oraz czas trwania, określić obszar oddziaływania ww. robót, przedstawić uzgodnienia z zarządcą / właścicielem terenu znajdującego się w obszarze oddziaływania robót remontowych i zabezpieczających obiekt.
4. W przypadku ewentualnej konieczności rozbiórki obiektu przekazać organowi komplet uzgodnień robót rozbiórkowych obiektu, z zarządcą / właścicielem terenu znajdującego się w obszarze oddziaływania robót rozbiórkowych, określić przewidywany czas trwania robót rozbiórkowych.

Każda z ekspertyz technicznych winna być opracowana w **2 egzemplarzach**, przez osobę o wymaganych kwalifikacjach i uprawnieniach, należącą do właściwej izby samorządu zawodowego.

U Z A S A D N I E N I E

Podczas kontroli utrzymania ww. obiektu, której dokonano w dniu 28.08.2019 r., pracownicy tut. Inspektoratu ustalili następujące fakty. W protokole z kontroli pięcioletniej, sporządzonej przez

(uprawnienia budowlane w spec. konstrukcyjno – budowlanej nr) oraz

(uprawnienia budowlane w specjalności sanitarnej nr w tabeli na stronie 15 znalazł

się **zapis**: „z uwagi na technologię szkielet konstrukcji drewnianej jest zakryty co uniemożliwia ocenę stanu technicznego konstrukcji w ramach okresowej kontroli”, co może świadczyć o niedostatecznym stanie technicznym konstrukcji. Co prawda osoba uprawniona stwierdziła w punkcie 1 podsumowania, że „aktualny stan konstrukcji nie zagraża bezpieczeństwu użytkowania” i nie wyłączała z użytkowania obiektu budowlanego, jednak sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, powinno być

wykonane podczas kontroli okresowej stanu technicznego budynku co najmniej raz na 5 lat, co wynika z zapisów art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. W protokole z kontroli w tabeli.jw. znalazł się także zapis „brak zabezpieczenia PPOŻ przegród kotłowni”, co w świetle zapisów § 220 ust. 1 i § 234 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie może oznaczać, że obiekt nie spełnia aktualnie obowiązujących wymagań ochrony przeciwpożarowej.

W piśmie z dnia 04.09.2019 r. zawiadomiono zarządcę obiektu o wszczęciu postępowania w sprawie stanu technicznego budynku przedszkola znajdującego się na terenie nieruchomości położonej przy ul. Źródlanej 3 w Młochowie, gmina Nadarzyn.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego cyt.: „organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, może nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia”.

Powyższy przepis stanowi regulację określającą tryb żądania przez właściwe organy dostarczenia wymaganych ocen technicznych i ekspertyz. Wymienione uprawnienia umożliwiają zebranie przez organy nadzoru budowlanego materiału dowodowego niezbędnego do dokonania porównania stanu faktycznego z wzorcem wynikającym z dyspozycji norm prawa budowlanego i wydanie decyzji.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20.03.2007r. sygn. VII SA/Wa 2440/06: „Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust.2 Prawa budowlanego ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane, stanowi część innego, już toczącego się postępowania, przewidzianego w ustawie Prawo budowlane, bądź elementem wyjaśnienia przez organy okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania.”.

W świetle art. 84 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, do zadań organów nadzoru budowlanego należy w szczególności kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego. Organy administracji publicznej badają zgromadzoną dokumentację techniczną oraz faktyczny stan, w jakim znajduje się dany obiekt budowlany. Organy nadzoru budowlanego nie w każdym przypadku mogą dokonać w tym celu samodzielnie szczegółowych analiz parametrów technicznych obiektu budowlanego, a w szczególności nie dokonują odkrywek oraz nie sporządzają ekspertyz z zakresu budownictwa. W celu poczynienia ustaleń niezbędnych do podjęcia rozstrzygnięć władczych mogą zasięgnąć opinii biegłego przewidzianej w art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego.

Przedmiotowy obiekt położony na działce ew. nr 208 obr. 06 przy ul. Źródlanej 3 w Młochowie, gm. Nadarzyn **budzi** uzasadnione **wątpliwości**, w tym co do stanu technicznego konstrukcji drewnianej oraz spełnienia aktualnie obowiązujących warunków bezpieczeństwa pożarowego. Inspektorzy nadzoru budowlanego nie są w stanie samodzielnie ocenić tych zagadnień, gdyż wymaga to szczegółowej analizy, wykonania odkrywek lub innych badań a także podania zakresu ewentualnych nieprawidłowości i wskazania sposobu ich eliminacji, konieczna jest wiedza specjalistyczna w tym znajomość odpowiednich technologii badań nieniszczących. Należy uznać, że sięganie po dowód z ekspertyzy jest uzasadnione i konieczne celem wskazania szczegółowych rozwiązań konstrukcyjnych oraz zakresu prac jakie należy ewentualnie podjąć.

W związku z powyższym uzasadnionym jest zobowiązanie Gminy Nadarzyn do przedstawienia ww. ekspertyzy technicznej budynku przedszkola, z której będzie jasno wynikać czy konstrukcja drewniana przedmiotowego budynku jest w odpowiednim stanie technicznym a pomieszczenie kotłowni gazowej spełnia aktualne wymagania dot. ochrony przeciwpożarowej oraz w przypadku wykrycia ewentualnych wad konstrukcyjnych i innych nieprawidłowości podanie zakresu robót jakie należy wykonać celem doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem. Wobec powyższego wydanie niniejszego postanowienia jest celowe i konieczne.

Niniejsze postanowienie nie rozstrzyga sprawy, a wydane jest w celu uzupełnienia materiału dowodowego w toczącym się postępowaniu.

Biorąc powyższe pod uwagę postanawiam jak na wstępie.

Niewypełnienie obowiązku lub dostarczenie opracowań które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą przedmiotem ekspertyzy skutkować będzie zastosowaniem art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Na niniejsze postanowienie służy stronie niezadowolonej z rozstrzygnięcia prawo złożenia zażalenia do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za moim pośrednictwem w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Gmina Nadarzyn, ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn.
2. aa.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
inż. Renata Bućko