

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
ul. Staszica 4
05-800 Pruszków
PINB.PR.7742. 1 .2021.AC

Pruszków, dnia 22.02.2021r.

POSTANOWIENIE NR 44/2021

Na podstawie art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256) i art. 81c ust. 2 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego na dz. nr ew. 265/4 obr. 08 przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie,

n a k ł a d a m

na Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Zieleń Miejska" Sp. z o.o.

obowiązek przedłożenia w tut. Inspektoracie ekspertyzy technicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie, uwzględniającej:

1. Określenie stanu technicznego budynku i stopnia zużycia obiektu pod kątem możliwości technicznego wykonania prac zabezpieczających i niezbędnych napraw celem doprowadzenia stanu technicznego obiektu do zgodności z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
2. W przypadku gdy analiza stanu technicznego wykaże konieczność dokonania rozbiórki należy określić szczegółowy zakres robót rozbiórkowych poprzez sporządzenie projektu rozbiórki, określenie obszaru oddziaływania robót rozbiórkowych, przedstawić uzgodnienia z zarządcą/właścicielem terenu znajdującego się w obszarze oddziaływania robót rozbiórkowych oraz określić czas trwania rozbiórki.
3. W przypadku gdy analiza stanu technicznego wykaże konieczność 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 konieczności wyłączenia części obiektu z użytkowania przekazać organowi komplet uzgodnień z zarządcą/właścicielem pozostałej części obiektu znajdującej się w obszarze oddziaływania robót zabezpieczających, określić obszar oddziaływania robót zabezpieczających, określić przewidywany czas trwania robót.
5. Informację czy budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie jest wpisany do rejestru zabytków, ewidencji gminnej bądź jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń mpzp.

w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

Ekspertyza techniczna winna być opracowana w 2 egz. przez osobę o wymaganych kwalifikacjach i uprawnieniach, należąca do właściwej izby samorządu zawodowego.

UZASADNIENIE

W dniu 10.02.2021r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. zwróciło się o pilną komisję w budynku przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie, ze względu na powstałe liczne uszkodzenia, pęknięcia i rozwarstwienia ścian powstałych na skutek prowadzonej budowy na sąsiedniej działce przy ul. 3 Maja 62 w Pruszkowie.

W dniu 11.02.2021r. inspektorzy przeprowadzili czynności kontrolne, na których ustalono, że na działce jw. istnieje budynek dwukondygnacyjny murowany z poddaszem nieużytkowym. W lokalu nr 4, z prawej strony klatki schodowej usytuowanym na parterze widoczne są spękania ścian, nadproży nadokiennych, parapetów i części ścian pod parapetami, odspojenie ściany działowej łazienki, spękania ściany szczytowej od strony budowy (3 Maja 62). W lokalu zaobserwowano rozwarstwienie drewnianej podłogi. W budynku klatka schodowa oraz stropy drewniane. Według informacji od administratora w 2 lokalach piętro

Wpłynęło dnia 2021-02-25

L.dz. 02.27.1.2021

wyżej w tym samym pionie występują tego samego typu spękania i rozwarstwienia na ścianach i stropach. Zaobserwowano spękania ścian na I kondygnacji, na klatce schodowej. Na gruncie zarządca przedłożył aktualny protokół roczny i pięcioletni stanu technicznego z czerwca 2020r. przedmiotowego budynku oraz kopie książki obiektu.

Dyrektor spółki TBS „Zieleń Miejska” Katarzyna Włodarczyk w dniu 12.02.2021r. drogą elektroniczną przekazała kopie przeglądu instalacji elektrycznej z 2020 roku oraz protokół z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych z 18.02.2020r.

W dniu 12.02.2021r. Kierownik działu inwestycji TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. Tomasz Żmuda drogą elektroniczną przekazał dwa protokoły z przeglądu obiektu TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. z dnia 19.11.2020r. i 02.01.2021r., w których stwierdzono, że w lokalu nr 4 są liczne pęknięcia ścian, nadproży i stropu. Protokół z dnia 02.01.2021r. mówi, że pęknięcia wykazane w protokole z 19.11.2020 zwiększyły się, dodatkowo na ścianie szczytowej budynku zaobserwowano nowe spękania.

Firma NS. Capital Group Sp. z o.o. prowadząca budowę przy ul. 3 Maja 62 pismem z dnia 15.02.2021r. poinformowała, że trwają prace nad projektem zabezpieczenia ściany szczytowej budynku wielorodzinnego przy ul. 3 Maja 60 oraz w dniu 16.02.2021r. zostaną wykonane zabezpieczenia wewnątrz lokalu nr 4 w budynku przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie. W dniu 17.02.2021r. NS. Capital Group Sp. z o.o. przy piśmie z dnia 17.02.2021r. przekazała dokumentację fotograficzną potwierdzającą wykonanie doraźnych zabezpieczeń wewnątrz lokalu nr 4 w budynku przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego mają prawo żądania od uczestników procesu budowlanego, inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego udzielenia informacji oraz udostępnienia dokumentów związanych m.in. ze stanem technicznym obiektu (jego utrzymaniem i użytkowaniem). 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 mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. Stosownie do cytowanego powyżej przepisu, organ wydający postanowienie o nałożeniu takiego obowiązku musi wykazać, że istnieją uzasadnione wątpliwości dotyczące:

1. Jakości wyrobów budowlanych lub
2. Jakości wykonanych robót budowlanych bądź
3. Stanu technicznego obiektu budowlanego.

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. Weryfikacja ta polega na ocenie m.in. stanu technicznego obiektu, w trakcie której wspomniane 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, 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. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dysponuje wykwalifikowaną kadrą pracowniczą posiadającą stosowną wiedzę natomiast nie ma możliwości dokonywania odkrywek i pomiarów określających stopień zużycia obiektu.

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białym Stoku z dnia 27.02.2018r., sygn.. II SA/Bk 885/17: „*Postanowienie o którym mowa w art. 81c ust. 2 p.b. ma charakter kontrolny i dowodowy, nie rozstrzyga sprawy co do istoty, nie kończy prowadzonego postępowania administracyjnego i nie jest orzeczeniem merytorycznym. Postępowanie, w którym zostało wydane, ma na celu wyjaśnieni przez organ okoliczności sprawy i podjęcie stosownych czynności. Dopiero uzyskany w trybie art. 81c ust. 2 p. b. materiał dowodowy pozwoli organowi na podjęcie stosownego rozstrzygnięcia w oparciu o przepisy powyższej ustawy.*”. Zapisy przedłożonej ekspertyzy technicznej pozwolą na podjęcie dalszych czynności nadzoru budowlanego w zakresie nakazania wykonania robót remontowych i zabezpieczających lub rozbiórki obiektu, a te będą podyktowane treścią dokumentacji technicznej.

W przedmiotowej sprawie w dniu kontroli stwierdzono liczne spękania ścian, nadproży, parapetów oraz rozwarstwienie drewnianej podłogi. Niepokojące jest to, że doszło do spękania i rozwarstwienia ściany szczytowej przedmiotowego budynku, od strony budowy przy ul. 3 Maja 62 w Pruszkowie. Z przedłożonych protokołów stanu technicznego wynika, że budynek jest w dostatecznym stanie technicznym i estetycznym i nadaje się do użytkowania. Natomiast kontrola roczna i pięcioletnia stanu technicznego miała miejsce w czerwcu 2020r., tj. przed wystąpieniem spękań ścian i stropów budynku. Z powyższego wynika, że stan techniczny przedmiotowego budynku przy ul. 3 Maja 60 w Pruszkowie budzi uzasadnione wątpliwości co do utraty stateczności obiektu oraz możliwości jego dalszego użytkowania.

Wobec powyższego zasadnym jest zobowiązanie właściciela do przedłożenia stosownej ekspertyzy technicznej, która **jednoznacznie określi aktualny stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi pracami remontowymi do wykonania oraz potwierdzi czy budynek może być bezpiecznie użytkowany lub wykluczenia takiej możliwości i uzasadnienia rozbiórki obiektu.**

Zgodnie z art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego w razie powstania uzasadnionych wątpliwości organ nadzoru budowlanego może nałożyć na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek dostarczenia, w określonym terminie, odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Przedstawione opracowanie pozwoli w sposób nie budzący wątpliwości ustalić zakres nieprawidłowości oraz właściwy tryb postępowania w celu usunięcia istniejących naruszeń porządku prawnego w budownictwie.

Biorąc powyższe pod uwagę postanawiam jak na wstępie.

Niewypełnienie obowiązku lub dostarczenie opracowań, które niedostatecznie wyjaśnią 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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
mgr inż. Renata Bućko

Otrzymują:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego
"Zieleń Miejska" Sp. z o.o.
ul. Gordziałkowskiego 9, 05-800 Pruszków
2. Gmina Miasto Pruszków
ul. Kraszewskiego 14/16, 05-800 Pruszków
3. a/a.

Otrzymują do wiadomości:

4. Starosta Pruszkowski, ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków

