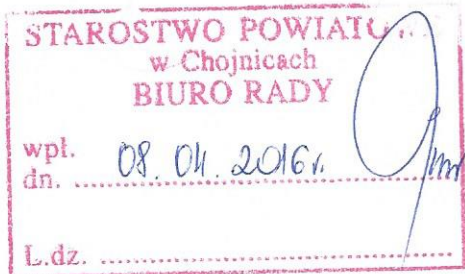


**POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO
W CHOJNICACH**



BEZPIECZEŃSTWO
w świetle przepisów Prawa Budowlanego
w powiecie chojnickim
w 2015r.

kwiecień 2016r.

1. Wprowadzenie

Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jako organu pierwszej instancji należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 44 ust. 1, art. 48-51, art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4, 7 i 8, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 62 ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71a, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (j.t.: Dz.U. z 2016r., poz.290)

W celu zapewnienia bezpiecznego utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym ustawodawca przewidział system kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, a obowiązkiem ich przeprowadzania obciążył właściciela i zarządcę obiektu (art. 62 ust. 1 prawa budowlanego).

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytym stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Przez należyty stan techniczny obiektu budowlanego rozumieć należy sprawność techniczną obiektu jako całości, a także poszczególnych jego elementów, wyznaczoną na podstawie przepisów prawa, w tym przepisów techniczno-budowlanych, a także zasad wiedzy technicznej.

Ustawą z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks karny, ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy – Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. z 2015 r., poz. 1549) zmieniono przepisy art. 62, art. 69 ust. 1, art. 70 ust. 1, art. 93 oraz dodano art. 66 ust. 1a. Nowelizacja ma na celu zwiększenie ochrony lokatorów nękanych przez właścicieli kamienic wykupujących je, żeby zmodernizować i sprzedać nowe mieszkania lub wyburzyć i postawić nowy budynek. W nowelizacji dodano m.in. przepis, zgodnie z którym budynki powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli także w wypadku zgłoszenia przez lokatorów dokonania „nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń”. W razie stwierdzenia takich naruszeń, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie w celach mieszkalnych, organ nadzoru budowlanego nakazuje przywrócenie stanu poprzedniego. Decyzja ta podlega natychmiastowemu wykonaniu. Zmiana obowiązuje od 7 stycznia 2016 r.

2. Organ właściwy w przedmiocie kontroli utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym

W Powiecie Chojnickim organem właściwym w przedmiocie kontroli utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym jest – co do zasady, jako organ nadzoru budowlanego pierwszej instancji zgodnie z art. 83 ust. 2 prawa budowlanego – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Chojnicach.

3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Chojnicach jako organ nadzoru budowlanego pierwszej instancji, w przedmiocie kontroli utrzymywania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym.

Treść art. 61 nakładającego na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymywania i użytkowania tego obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 (tj. w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, utrzymując obiekt w należytym stanie technicznym i estetycznym i nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej), uzupełniono *expressis verbis* o **obowiązek zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt**. Chodzi o czynniki związane z działaniem człowieka lub sił natury (takie, jak wyładowania atmosferyczne, silne wiatry czy intensywne opady atmosferyczne lub inne zjawiska wskazane

tutaj przykładowo), w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Zakres odpowiedzialności właściciela lub zarządcy w tym przypadku wyznaczany jest miarą „należytej staranności”, do której dochowania jest on zobowiązany. Tym samym właściciel lub zarządca obiektu budowlanego odpowiada za zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego nie tylko w aspekcie sprawności technicznej tego obiektu, ale również w sytuacji oddziaływania na ten obiekt różnych czynników zewnętrznych. Nie ulega więc obecnie wątpliwości, że usuwanie nadmiaru śniegu z dachu obiektu jest jego obowiązkiem.

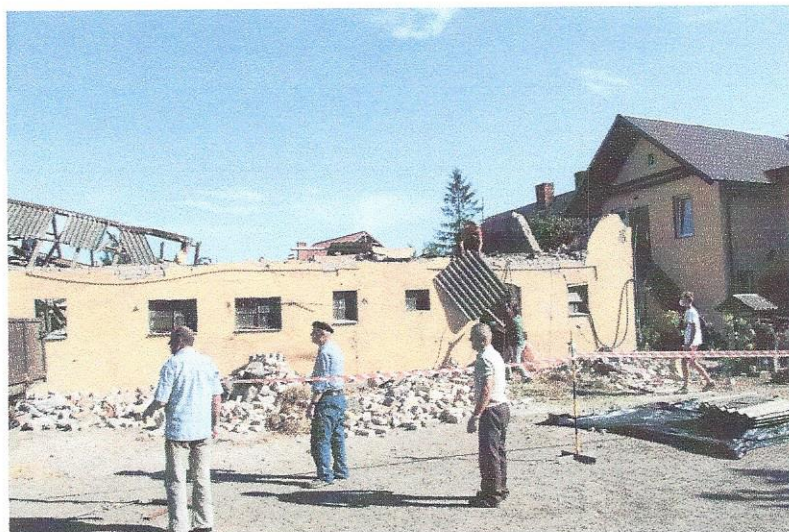
Niewykonanie powyższych obowiązków jest przestępstwem zagrożonym dolegliwymi karami: karą grzywny nie mniejszą niż 100 (sto) stawek dziennych, karą ograniczenia wolności albo karą pozbawienia wolności do roku. Działania te penalizuje nowy art. 91a Prawa budowlanego. Przepis ten wprowadza do ustawy przestępstwo polegające na zaniechaniu - „nie zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania obiektu”, tj. braku reakcji właściciela lub zarządcy obiektu na niezależne od niego czynniki zewnętrzne oddziałujące na ten obiekt. W tym kontekście pojawiać się mogą w praktyce wątpliwości, jakich działań oczekiwać można od właściciela lub zarządcy obiektu jako wypełnienia obowiązku „zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu”.

4. Działania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Chojnicach w 2015r.

W 2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Chojnicach prowadził 2 postępowania w sprawie dotyczącej występowania zagrożenia bezpieczeństwa życia lub mienia i tak :

4.1. Zawalenie się budynku inwentarsko-składowego w m. Ostrowite gm. Chojnice.

PINB w Chojnicach zawiadomienie o katastrofie budowlanej otrzymał w dniu 16 sierpnia (niedziela) 2015r. o godz. 21:35. Zawiadamiającym był dyżurny Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Chojnicach. Po przybyciu o godz. 22:00 na miejsce zdarzenia organ stwierdził, że katastrofą została objęta część budynku inwentarsko-składowego o pow. zab. ok. 160.0m², będącego w użytkowaniu, usytuowanego na działce nr 72 w m. Ostrowite (gm. Chojnice) ul. Główna 18.



fot. PINB Chojnice



fot. PINB Chojnice

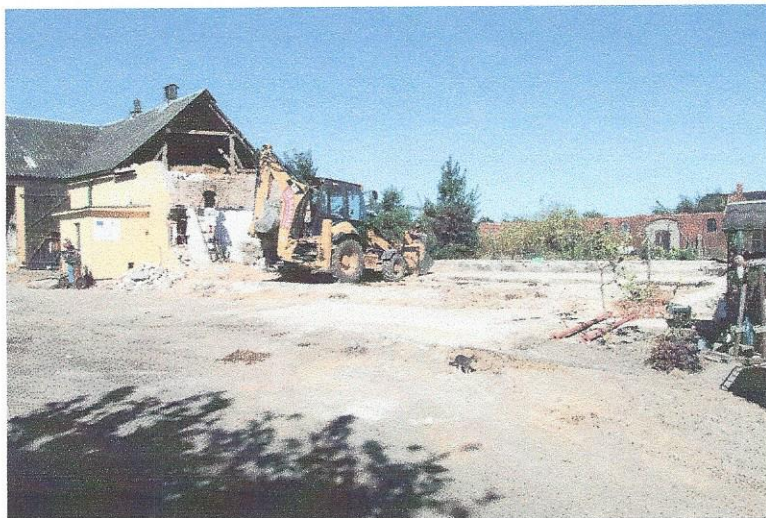


fot. PINB Chojnice

Prowadzone w dniu 17 sierpnia 2015r. czynności na miejscu katastrofy pozwoliły ustalić, że na działce nr 72 usytuowany był m.in. budynek inwentarsko-składowy o całkowitej powierzchni zab. ok. 380.0m², składający się dwóch funkcjonalnie połączonych części wzniesionych w różnych okresach. Część o pow. zab. 160.0m², która uległa zawaleniu, stanowiła samodzielną konstrukcję ze ścianami murowanymi, żelbetonowym stropem użytkowana jako obora z poddaszem przeznaczonym na składowanie zboża. Pozostała dobudowana część budynku, wykonana jest w tradycyjnej technologii ze ścianami zewnętrznymi murowanymi z wykorzystaniem ściany szczytowej zniszczonej części, stropem żelbetonowym nad parterem z poddaszem przeznaczonym na składowanie słomy. Jako, że zawaleniu uległa część ściany szczytowej, pozostała w użytkowaniu część budynku została pozbawiona ściany szczytowej na wysokości poddasza. Ustalono ponadto, że na działce nr 72 znajdują się jeszcze: od strony wschodniej budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym, od strony zachodniej dwa budynki gospodarcze. W wyniku zdarzenia pozostałe budynki nie ucierpiały i nie występuje dla tych budynków zagrożenie bezpieczeństwa. Z wstępnych ustaleń wynika, że bezpośrednią przyczyną zawalenia się budynku była nadmierna ilość zgromadzonego zboża na poddaszu oraz znaczna korozja stalowych elementów konstrukcyjnych stropu nad parterem. W wyniku katastrofy pod gruzami zginęło 15 szt. bydła.

Właściciel zawalonej części budynku już w dniu 17 sierpnia 2015r., w trakcie prowadzonych przez nadzór budowlany czynności, z uwagi na konieczność niezwłocznego

usunięcia martwych zwierząt, podjął działania zmierzające do uporządkowania terenu katastrofy i zabezpieczenia ocalałej części budynku. Niezbędne roboty zabezpieczające, porządkowe i rozbiórkowe, prowadzone były pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i zostały w dniu 17 sierpnia zakończone.



fot. PINB Chojnice

Zgodnie z treścią art.78 ust.1 ustawy Prawo budowlane po ustaleniu przyczyn i okoliczności katastrofy budowlanej powstałej w użytkowanym obiekcie budowlanym oraz wykonaniu czynności niezbędnych do likwidacji zagrożenia ludzi i mienia właściwy organ nadzoru budowlanego wydał decyzję nr PINB.70045.1.2015 z dnia 25 sierpnia 2015r., określającą zakres i termin wykonania niezbędnych robót w celu uporządkowania terenu katastrofy budowlanej i zabezpieczenia obiektu budowlanego do czasu wykonania robót doprowadzających obiekt do stanu właściwego.

4.2. Budynek mieszkalny położony w m. Stare Prusy gm. Czersk.

W związku z uzyskaną w dniu 28 sierpnia 2015r. informacją z Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Chojnicach o zawaleniu się drewnianej konstrukcji dachu budynku mieszkalnego usytuowanego w miejscowości Stare Prusy (gm. Czersk), tut. organ niezwłocznie podjął czynności inspekcyjno-kontrolne, które potwierdziły fakt zaistnienia zdarzenia.



foto PINB z 28.08.2015r.

W dniu 31 sierpnia 2015r. przeprowadzono oględziny w celu ustalenia okoliczności zdarzenia. Przeprowadzone czynności pozwoliły ustalić, że właścicielem i użytkownikiem budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce nr 60/1, jest Pan Roman Gromowski, zam. Stare Prusy 16. W trakcie oględzin ustalono, że obiekt będący przedmiotem postępowania, to budynek mieszkalno-gospodarczy wybudowany w 1909r. o konstrukcji murowanej, parterowy z poddaszem nieużytkowym oraz dachem stromym, dwuspadowym kryty dachówką. Zdarzenie jakie miało miejsce w dniu 28 sierpnia polegało na zawaleniu się drewnianej konstrukcji dachu. Z oględzin miejsca zdarzenia, w których udział brał właściciel budynku, wynika że konstrukcja budynku jako całości, była w nieodpowiednim stanie technicznym. Istniejący stan po awarii potwierdza, że właściciel zaniedbał obowiązek utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym, dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Konsekwencją takiego stanu była awaria drewnianej konstrukcji dachu. Uszkodzeniu uległ również drewniany strop nad parterem.



foto PINB z 28.08.2015r.



foto PINB z 28.08.2015r.

Decyzją nr PINB.70041.9.2015 z dnia 8 października 2015 r. budynek w całości został wyłączony z użytkowania. Obowiązek został wykonany.



foto PINB z 31.08.2015r. tymczasowe rozwiązanie zastosowane przez władze gminy Czersk

5. Wnioski

Mając na uwadze sprawy dotyczące bezpieczeństwa, w świetle przepisów ustawy Prawo budowlane to stwierdzić należy, że oprócz wyżej opisanych przypadków, organ nadzoru budowlanego w 2015r. nie prowadził postępowań tego typu spraw.

Chojnice, kwiecień 2016r.

Powiatowy inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Chojnicach
Jerzy Kolc