

W1037.2512.6.12.2024

WIOS w Olsztynie
ePUAP
Wpłynęło dnia: 29 SIE 2024
Nr 4438
27.08.2024

Olsztyn, 27.08.2024 r.

DECYZJA

Na podstawie przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7, art. 50 ust. 1 pkt 1 i 4, art. 71 ust. 6 pkt 1 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz art. 104 § 1 Ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.)

ORZĘKAM

o nałożeniu na Komendę Wojewódzką Policji w Olsztynie – Inwestora robót budowlanych wykonanych w związku ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń kondygnacji piwnicy i parteru, objętych przebudową i modernizacją na potrzeby KWP w Olsztynie (oznaczonych w projekcie wykonawczym zakresem opracowania), z funkcji hotelowo-usługowej na funkcję biurową w budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie na działce nr 44/1, 51 obręb 66, obowiązku wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem poprzez:

- 1) wykonanie zaleceń/rozwiązań technicznych wskazanych w ekspertyzie technicznej z dnia 17.04.2023 r., dotyczącej stanu ochrony przeciwpożarowej budynku administracyjno-biurowego 10-011 Olsztyn, ul. Osińskiego nr 12/13, zaktualizowanej aneksem z dnia 06.06.2024 r., których autorami są mgr inż. Franciszek Mackojć (upr. rzecz. nr RZE/X/055/05) i mgr inż. Julian M. Lemiech (upr. KG PSP nr 337/96), na obszarze wykonanych robót budowlanych, tj. w obrębie części kondygnacji piwnicy i parteru obejmujących pomieszczenia oznaczone jako -1/5, -1/17÷-1/27 na rysunku rzutu piwnicy, stanowiącym załącznik do ww. aneksu oraz pomieszczenia oznaczone jako 0/2÷0/16, 0/18, 0/19, 0/24÷0/35 na rysunku rzutu parteru, stanowiącym załącznik do ww. ekspertyzy,
- 2) po wykonaniu prac wskazanych w pkt 1 sentencji decyzji pisemne zgłoszenie ich zakończenia do Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie.

Termin wykonania ww. obowiązku – do 31.12.2024 r..

Roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

O wykonaniu obowiązku należy powiadomić PINB dla m. Olsztyna na piśmie, przedkładając oświadczenie osoby nadzorującej ww. roboty, protokoły badań i sprawdzeń instalacji, sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz stanowisko KM PSP w Olsztynie.

UZASADNIENIE

Organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie administracyjne w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń w kondygnacji piwnicy i parteru z funkcji hotelowo-usługowej na funkcję biurową w budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie na działce nr 44/1, 51 obręb 66, o czym poinformował strony postępowania pismem z dnia 26.02.2024 r..

Z uwagi na fakt, że podczas przeprowadzonej kontroli stwierdzono wykonanie robót budowlanych w zakresie przebudowy elementów konstrukcyjnych budynku, wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, dalsze postępowanie administracyjne w sprawie poprowadzono w trybie postępowania naprawczego z art. 51 ustawy Prawo budowlane.

Podczas przeprowadzonej w dniu 26.03.2024 r. kontroli stwierdzono, że część pomieszczeń zlokalizowanych w poziomie piwnicy i parteru przedmiotowego budynku znajduje się w użytkowaniu Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie na podstawie umowy użyczenia z WIOŚ w Olsztynie.

Przed wykonaniem robót budowlanych na parterze budynku znajdowały się lokale handlowo-usługowo-produkcyjne oraz część lokali biurowych. W poziomie piwnicy znajdowały się pomieszczenia administracyjno-gospodarcze na potrzeby budynku.

W budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie na działce nr 44/1, 51 obręb 66 przebudową i modernizacją na potrzeby Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie objęto części kondygnacji piwnicy i parteru obejmujących pomieszczenia oznaczone jako 0/2÷0/16, 0/18, 0/19, 0/24÷0/35 na rysunku rzutu parteru, stanowiącym załącznik do ekspertyzy dotyczącej stanu ochrony przeciwpożarowej budynku oraz pomieszczenia oznaczone jako -1/5, -1/17÷-1/27 na rysunku rzutu piwnicy, stanowiącym załącznik do aneksu aktualizującego ww. ekspertyzę. Zakres ten odpowiada oznaczonemu w projekcie wykonawczym zakresowi opracowania, jednak ze względu na występujące różnice w nazewnictwie pomieszczeń, w niniejszej decyzji wykorzystano nazewnictwo przyjęte w ekspertyzie i aneksie o stanie ochrony przeciwpożarowej budynku.

Według oświadczenia przedstawiciela KWP roboty budowlane związane z adaptacją pomieszczeń rozpoczęły się w sierpniu 2022 r., a zakończyły w lipcu 2023 r.. Inwestorem robót była Komenda Wojewódzka Policji w Olsztynie. Przedstawiciel KWP dodał, że przed rozpoczęciem robót budowlanych nie były składane żadne wnioski o udzielenie pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia o zmianie sposobu użytkowania. Zostało tylko złożone dnia 28.10.2022 roku do UM Olsztyna zgłoszenie robót budowlanych dotyczące remontu pomieszczeń budynku w zakresie parteru oraz części kondygnacji piwnicznej i I piętra.

Następnie na zakończenie prowadzonych prac w dniu 11.07.2023 r. został złożony wniosek o zmianę sposobu użytkowania, lecz spotkało się to ze sprzeciwem za strony organu administracji architektoniczno-budowlanej. Przedstawiciel KWP oświadczył, że roboty były wykonane na podstawie projektu wykonawczego z 26.09.2022 r autorstwa HD Invest s.c.. Projekt nie był uzgodniony pod względem przeciwpożarowym i higieniczno-sanitarnym. Po zakończeniu przedmiotowych robót budowlanych nie było przeprowadzonych kontroli przez organy Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Przeprowadzona przez organ nadzoru budowlanego kontrola wykazała, że w poziomie piwnicy były wykonane roboty polegające na zamurowaniu otworów w ścianach konstrukcyjnych, natomiast w poziomie parteru dokonano zamurowań kilku otworów w ścianach konstrukcyjnych oraz wykuto dwa otwory/przejścia w ścianach konstrukcyjnych. Ponadto w miejscu starej windy towarowej wypełniono otwór w stropie pomiędzy kondygnacją piwnicy i parteru. Wykonano również inne roboty remontowe w zakresie wykończenia ścian, podłóg i sufitów oraz instalacji elektrycznych i teletechnicznych, a także rozbudowano instalację hydrantową. Podczas kontroli przedstawiciel Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska oświadczył, że w październiku 2023 r. zdemontowano w kotłowni kotły gazowe, a w ich miejsce dokonano zmiany źródła ogrzewania budynku na ogrzewanie z sieci miejskiej.

Należy wskazać, że w odpowiedzi na wniosek KWP z dnia 11.07.2023 r. wydano decyzję Prezydenta Olsztyna z dnia 09.08.2023 r. znak UA.6743.181.2023, w której wniesiono sprzeciw w sprawie zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania wraz z przebudową części budynku w poziomie parteru na pomieszczenia biurowe w budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie. W uzasadnieniu organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazał, że zgodnie z art. 71 ust. 5 pkt 1 organ wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

W postanowieniu Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP z dnia 25.04.2023 r. wskazano m. in., że postanowienie nie zastępuje wymaganych prawem projektów budowlanych i projektów wykonawczych, uzgodnionych przez rzeczoznawców do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz stosownych pozwoleń, a o wykonaniu wszystkich zaleceń zawartych w przedmiotowej „Ekspertyzie

Podczas przeprowadzonej w dniu 26.03.2024 r. kontroli stwierdzono, że część pomieszczeń zlokalizowanych w poziomie piwnicy i parteru przedmiotowego budynku znajduje się w użytkowaniu Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie na podstawie umowy użyczenia z WIOŚ w Olsztynie.

Przed wykonaniem robót budowlanych na parterze budynku znajdowały się lokale handlowo-usługowo-produkcyjne oraz część lokali biurowych. W poziomie piwnicy znajdowały się pomieszczenia administracyjno-gospodarcze na potrzeby budynku.

W budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie na działce nr 44/1, 51 obręb 66 przebudową i modernizacją na potrzeby Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie objęto części kondygnacji piwnicy i parteru obejmujących pomieszczenia oznaczone jako 0/2÷0/16, 0/18, 0/19, 0/24÷0/35 na rysunku rzutu parteru, stanowiącym załącznik do ekspertyzy dotyczącej stanu ochrony przeciwpożarowej budynku oraz pomieszczenia oznaczone jako -1/5, -1/17÷-1/27 na rysunku rzutu piwnicy, stanowiącym załącznik do aneksu aktualizującego ww. ekspertyzę. Zakres ten odpowiada oznaczonemu w projekcie wykonawczym zakresowi opracowania, jednak ze względu na występujące różnice w nazewnictwie pomieszczeń, w niniejszej decyzji wykorzystano nazewnictwo przyjęte w ekspertyzie i aneksie o stanie ochrony przeciwpożarowej budynku.

Według oświadczenia przedstawiciela KWP roboty budowlane związane z adaptacją pomieszczeń rozpoczęły się w sierpniu 2022 r., a zakończyły w lipcu 2023 r.. Inwestorem robót była Komenda Wojewódzka Policji w Olsztynie. Przedstawiciel KWP dodał, że przed rozpoczęciem robót budowlanych nie były składane żadne wnioski o udzielenie pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia o zmianie sposobu użytkowania. Zostało tylko złożone dnia 28.10.2022 roku do UM Olsztyna zgłoszenie robót budowlanych dotyczące remontu pomieszczeń budynku w zakresie parteru oraz części kondygnacji piwnicznej i I piętra.

Następnie na zakończenie prowadzonych prac w dniu 11.07.2023 r. został złożony wniosek o zmianę sposobu użytkowania, lecz spotkało się to ze sprzeciwem za strony organu administracji architektoniczno-budowlanej. Przedstawiciel KWP oświadczył, że roboty były wykonane na podstawie projektu wykonawczego z 26.09.2022 r autorstwa HD Invest s.c.. Projekt nie był uzgodniony pod względem przeciwpożarowym i higieniczno-sanitarnym. Po zakończeniu przedmiotowych robót budowlanych nie było przeprowadzonych kontroli przez organy Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Przeprowadzona przez organ nadzoru budowlanego kontrola wykazała, że w poziomie piwnicy były wykonane roboty polegające na zamurowaniu otworów w ścianach konstrukcyjnych, natomiast w poziomie parteru dokonano zamurowań kilku otworów w ścianach konstrukcyjnych oraz wykuto dwa otwory/przejścia w ścianach konstrukcyjnych. Ponadto w miejscu starej windy towarowej wypełniono otwór w stropie pomiędzy kondygnacją piwnicy i parteru. Wykonano również inne roboty remontowe w zakresie wykończenia ścian, podłóg i sufitów oraz instalacji elektrycznych i teletechnicznych, a także rozbudowano instalację hydrantową. Podczas kontroli przedstawiciel Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska oświadczył, że w październiku 2023 r. zdemontowano w kotłowni kotły gazowe, a w ich miejsce dokonano zmiany źródła ogrzewania budynku na ogrzewanie z sieci miejskiej.

Należy wskazać, że w odpowiedzi na wniosek KWP z dnia 11.07.2023 r. wydano decyzję Prezydenta Olsztyna z dnia 09.08.2023 r. znak UA.6743.181.2023, w której wniesiono sprzeciw w sprawie zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania wraz z przebudową części budynku w poziomie parteru na pomieszczenia biurowe w budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie. W uzasadnieniu organ administracji architektoniczno-budowlanej wskazał, że zgodnie z art. 71 ust. 5 pkt 1 organ wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

W postanowieniu Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP z dnia 25.04.2023 r. wskazano m. in., że postanowienie nie zastępuje wymaganych prawem projektów budowlanych i projektów wykonawczych, uzgodnionych przez rzeczoznawców do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz stosownych pozwoleń, a o wykonaniu wszystkich zaleceń zawartych w przedmiotowej „Ekspertyzie

technicznej” należy pisemnie poinformować Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie.

Z analizy akt sprawy wynika, że w budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie przeprowadzono tylko zmianę sposobu użytkowania w zakresie I, II, i III piętra z funkcji hotelowej na biurową, na co wskazuje zaświadczenie UM Olsztyna z dnia 28.02.2018 r. o przyjęciu zgłoszenia i braku sprzeciwu. Natomiast w dalszej kolejności nie dokonano zgodnej z przepisami zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń kondygnacji piwnicy i parteru na funkcję biurową.

W zakresie wykonanych robót budowlanych wymaganych przy dokonanej zmianie sposobu użytkowania pomieszczeń kondygnacji piwnicy i parteru na funkcję biurową mieliśmy do czynienia z przebudową elementów konstrukcyjnych budynku. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane związane z przebudową elementów konstrukcyjnych budynku są objęte obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Zatem rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania tych części budynku powinno nastąpić w decyzji o pozwoleniu na budowę. Inwestor dla wykonanych robót budowlanych nie uzyskał pozwolenia na budowę oraz nie dochował pozostałych wymaganych procedur i czynności w tym zakresie. Zgodnie z przepisem art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego przepisy art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1.

Z uwagi na powyższe okoliczności, zgodnie z art. 81c ust. 2 nałożono w drodze postanowienia z dnia 17.04.2024 r. znak PINB.5140.4.2024, na Komendę Wojewódzką Policji w Olsztynie – Inwestora wykonanych robót budowlanych w budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie na działce nr 44/1, 51 obręb 66, obowiązek przedstawienia:

- 1) ekspertyzy technicznej, sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz wykonującą samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, wskazującej czy wykonane roboty budowlane i obecny stan techniczny ww. budynku są zgodne z obowiązującymi przepisami, nie zagrażają życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowiska oraz pozwalają na bezpieczne dalsze użytkowanie obiektu budowlanego,
- 2) ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, wskazującej czy wykonane roboty budowlane oraz obecny stan techniczny ww. budynku i jego wyposażenia są zgodne z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej oraz pozwalają na pełnienie funkcji biurowej,
- 3) oceny rzeczoznawcy do spraw higieniczno-sanitarnych, wskazującej czy wykonane roboty budowlane i obecny stan techniczny kondygnacji parteru i piwnicy ww. budynku są zgodne pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz pozwalają na pełnienie funkcji biurowej,
- 4) oceny rzeczoznawcy do spraw bhp, wskazującej czy wykonane roboty budowlane i obecny stan techniczny kondygnacji parteru i piwnicy ww. budynku są zgodne z warunkami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pozwalają na pełnienie funkcji biurowej,
- 5) ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz wykonującą samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, dotyczącej dostosowania obiektu w zakresie zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze.

Termin wykonania obowiązku określono na 2 miesiące od daty uprawnomocnienia się postanowienia. W ustawowym terminie na ww. postanowienie nie złożono zażalenia.

W odpowiedzi na postanowienie do tutejszego inspektoratu zostały dostarczone poniższe dokumenty:

- ekspertyza techniczna w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, której autorem jest mgr inż. Tomasz Haska, posiadający uprawnienia budowlane nr WAM/0003/PWOK/13 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (nr ew. WAM/BO/0100/13),
- ekspertyza techniczna z dnia 17.04.2023 r., dotycząca stanu ochrony przeciwpożarowej budynku administracyjno-biurowego 10-011 Olsztyn, ul. Osińskiego nr 12/13, zaktualizowana aneksem z dnia 06.06.2024 r., których autorami są mgr inż. Franciszek Mackojć (upr. rzecz. nr RZE/X/055/05) i mgr inż. Julian M. Lemiech (upr. KG PSP nr 337/96),

- ocena w zakresie zgodności pod względem warunków sanitarnohigienicznych z dnia 03.06.2024 r., opracowana przez mgr inż. arch. Emilię Kuhn-Ciupak, rzeczoznawcę ds. sanitarnohigienicznych (nr upr. 4-BPIO/2018 w zakresie budownictwa przemysłowego i ogólnego bez służby zdrowia),
- ocena w zakresie zgodności pod względem warunków bezpieczeństwa i higieny pracy z dnia 03.06.2024 r., opracowana przez mgr inż. arch. Emilię Kuhn-Ciupak, rzeczoznawcę ds. bezpieczeństwa i higieny pracy (nr upr. 669/2023 w grupach: 1.0;2.7;3.0),
- ekspertyza w zakresie architektonicznym, sporządzona przez mgr inż. arch. Marka Jaworskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 169/POOKK/IV/2016 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń (nr ew. PO-1476).

W ekspertyzie technicznej w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, której autorem jest mgr inż. Tomasz Haska, wskazano m. in.:

- w punkcie 4.4.3 - W ramach przedmiotowej przebudowy i modernizacji części budynku wykorzystano konstrukcję nośną podciągów (rozebrano częściowo ścianę wypełniającą pod podciągami), w celu utworzenia nowych przejść komunikacyjnych. Rozwiązanie te uważa się za poprawne, zgodne ze sztuką budowlaną, nie ingerujące w układ konstrukcyjny budynku.
- w punkcie 4.4.4 – Wypełnienia stropu po dawnych szachtach instalacyjnych/technicznych oraz nowe otwory w stropie do prowadzenia instalacji wykonane zostały w sposób prawidłowy i zgodny ze sztuką budowlaną. W niektórych pomieszczeniach widoczne w prześwicie belki konstrukcyjne stropu gęstożebrowego. Jest to zjawisko normalne, związane z naturalną pracą konstrukcji stropu.
- w punkcie 4.6 – Stan techniczny w zakresie konstrukcyjno-budowlanym obiektu w poziomie piwnicy i parteru jest dobry, a wykonane roboty budowlane w związku z przebudową i modernizacją części przedmiotowego budynku administracyjno-biurowego: nie wpłynęły negatywnie na warunki użytkowania, są zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie branży konstrukcyjno-budowlanej, nie zagrażają życiu lub zdrowiu, nie zagrażają bezpieczeństwu mienia lub środowiska, pozwalają na bezpieczne dalsze użytkowanie obiektu budowlanego.
- w punkcie 4.9 – Stwierdza się, że budynek nadaje się do dalszej eksploatacji zgodnie z obecnym przeznaczeniem. Występujące nieprawidłowości o mniejszym znaczeniu (nie definiowane jako zagrażające życiu), które niekorzystnie wpływają na warunki bezpieczeństwa, powinny zostać możliwie szybko zlikwidowane. Tym niemniej, pomimo tej konieczności, budynek zapewnia dalsze bezpieczne użytkowanie.

W ekspertyzie technicznej z dnia 17.04.2023 r., dotyczącej stanu ochrony przeciwpożarowej budynku administracyjno-biurowego 10-011 Olsztyn, ul. Osińskiego nr 12/1 i aneksie z dnia 06.06.2024 r., wykazano niezgodności w zakresie przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych, które zostaną doprowadzone w budynku do stanu zgodnego z przepisami. Opracowania te określają również niezgodności w powyższym zakresie, które nie zostaną doprowadzone w budynku do stanu zgodnego z przepisami, dlatego w ekspertyzie i aneksie wskazano rozwiązania ponadstandardowe zastępcze, inne niż określają to przepisy techniczno-budowlane, zapewniające zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektu (rekompensujące niezgodności niemożliwe do usunięcia w zabezpieczeniu przeciwpożarowym w stosunku do wymagań przepisów). Możliwość zastosowania zaproponowanych zaleceń/rozwiązań technicznych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego potwierdzono postanowieniami z dnia 25.04.2023 r. i 13.06.2024 r. Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej. Przedłożone opracowania dotyczące stanu ochrony przeciwpożarowej obejmują cały budynek, natomiast niniejsza decyzja zawiera wykonanie obowiązków w obrębie obszaru wykonanych robót budowlanych będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Nie zwalnia to jednak Właściciela (Zarządcy) budynku do niezwłocznego podjęcia we własnym zakresie dalszych adekwatnych działań dla zapewnienia odpowiedniego stanu ochrony przeciwpożarowej całego budynku.

Zarówno ocena w zakresie zgodności pod względem warunków sanitarnohigienicznych, jak i ocena w zakresie zgodności pod względem warunków bezpieczeństwa i higieny pracy wskazują, że w budynku istnieją stanowiska, które po odpowiednim przystosowaniu, będą spełniały wymagania warunków technicznych i na których mogłyby pracować osoby niepełnosprawne, bowiem żadna praca nie wymaga zaangażowania wszystkich sprawności człowieka. Stwierdzają także, że nie ma żadnych ograniczeń merytorycznych odnośnie wykorzystania budynku wraz ze stanowiskami pracy, należy tylko dokonać właściwego doboru oraz zastosowania odpowiednich pomocy technicznych, właściwych dla danej osoby

niepełnosprawnej. W ocenie organu nadzoru budowlanego należy zatem uznać, że powyższe warunki dostosowania stanowisk pracy są kwestią docelowego wyposażenia stanowisk pracy i nie wpisują się w przepisy Prawa budowlanego.

W ekspertyzie technicznej w zakresie architektury, której autorem jest mgr inż. arch. Marek Jaworski, wskazano m. in.:

- w punkcie 4.7 – Stwierdza się, że pomieszczenia poddane przedmiotowej przebudowie i modernizacji części budynku administracyjno-biurowego w poziomie piwnicy i parteru są przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- w punkcie 4.8 – Likwidacja przedmiotowych barier możliwa jest jedynie za zgodą Zarządcy (Właściciela) obiektu, ponieważ obszar, na którym one występują, wykracza poza obszar poddany przedmiotowej przebudowie i modernizacji części budynku administracyjno-biurowego w Olsztynie przy ul. Osińskiego 12/13.
- w punkcie 4.10 – Stwierdza się, że budynek nadaje się do dalszej eksploatacji zgodnie z obecnym przeznaczeniem. Występujące nieprawidłowości o mniejszym znaczeniu (nie definiowane jako zagrażające życiu), które niekorzystnie wpływają na warunki bezpieczeństwa oraz dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych i osób starszych, powinny zostać możliwie szybko zlikwidowane. Tym niemniej, pomimo tej konieczności, budynek zapewnia dalsze bezpieczne użytkowanie.

Pismem z dnia 18.07.2024 r. organ nadzoru budowlanego powiadomił Strony postępowania, iż przed podjęciem decyzji w przedmiotowej sprawie Strony mogą zapoznać się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, składać wnioski i zastrzeżenia, przedkładać dowody oraz wypowiadać się co do zebranych w sprawie dowodów, materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Zgodnie z art. 51 ust. 7 ustawy Prawo budowlane przepis art. 51 ust. 1 pkt 2 stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1. Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, jeśli organ prowadzący postępowanie uzna, że wykonane roboty nie odpowiadają standardom prawa, w tym przepisom techniczno-budowlanym, wówczas w drodze decyzji nakłada obowiązek wykonania określonych czynności i robót, tak aby doprowadzić je do stanu zgodności z prawem, określając termin ich wykonania. Według PINB dla m. Olsztyna, na podstawie przedłożonych opracowań można ocenić, że wykonane w obecnym stanie roboty budowlane, będące przedmiotem niniejszego postępowania, związane z przebudową i modernizacją pomieszczeń na potrzeby KWP w Olsztynie w częściach kondygnacji piwnicy i parteru budynku przy ul. Osińskiego 12/13 w Olsztynie, nie naruszają przepisów budowlanych w zakresie konstrukcyjno-budowlanym, architektonicznym odnośnie przystosowania dla osób niepełnosprawnych, pod względem warunków sanitarnohigienicznych oraz pod względem warunków bezpieczeństwa i higieny pracy. Natomiast w zakresie stanu ochrony przeciwpożarowej budynku wskazano występujące nieprawidłowości oraz określono sposób ich doprowadzenia do zgodności z przepisami, co potwierdzono postanowieniami W-M KW PSP.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

PINB dla m. Olsztyna zwraca uwagę, że w przedmiocie niniejszego postępowania administracyjnego są ujęte części budynku, w których zostały wykonane roboty budowlane związane z przebudową i modernizacją pomieszczeń na potrzeby Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie. Należy jednak podkreślić, że w każdej z ww. ekspertyz poddano ocenie cały budynek i jego otoczenie i w każdej z tych ekspertyz wykazano niezgodności z obowiązującymi przepisami w ujęciu ogólnym dla budynku lub dla jego pozostałej części. W powyższych opracowaniach określono uwagi, wnioski i zalecenia dotyczące dostosowania obiektu i jego otoczenia do zgodności z obowiązującymi przepisami, dlatego Właściciel (Zarządca) budynku powinien we własnym zakresie, w jak najszybszym czasie podjąć działania inwestycyjne zmierzające do doprowadzenia obiektu budowlanego do zgodności z obowiązującymi przepisami.

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli strony postępowania uważają, że decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron postępowania zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Jeżeli jedna ze stron zawrze w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyrażą na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające.



z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m. Olsztyna

[Signature]
mgr inż. Krzysztof Solnica

Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika,
2. Prezydent Olsztyna,
3. a/a W.F.