

Informacje na temat sposobu postępowania w sytuacji uszkodzenia budynku na skutek powodzi.

Jedną z najważniejszych kwestii dla uporządkowania sytuacji w obrębie wymienionych powyżej nieruchomości jest realizacja przez profesjonalnego administratora procedur przewidzianych na te okoliczności w prawie budowlanym, bądź udzielenie niezbędnej pomocy w realizacji tych procedur właścicielom administrowanych nieruchomości.

W sytuacji **gdy zamiarem właściciela nieruchomości jest przywrócenie uszkodzonego budynku do funkcjonowania** pierwszym krokiem powinno być przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania, o jakiej mowa w artykule 62 ust. 1 pkt 4 prawa budowlanego przeprowadzonej każdorazowo i niezwłocznie w przypadku, gdy w wyniku powodzi nastąpiło uszkodzenie obiektu budowlanego lub zagrożenie takim uszkodzeniem. **Obowiązek ten wynika wprost z ustawy**, więc nie jest konieczne wydanie w tym zakresie rozstrzygnięcia w formie decyzji.

Kontrola ta jest jedną z kilku rodzajów kontroli, o jakich mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane i w wielu przypadkach obowiązek jej przeprowadzania przez administratora może wynikać z umowy zawartej przez administratora z właścicielem obiektu.

W załączniku – zalecany do stosowania wzór protokołu.

Pierwszym zagadnieniem, jakie powinno zostać poddane ocenie w toku tej kontroli, jest to, czy możliwy jest bezpieczny dostęp do obiektu na potrzeby jego uporządkowania i na potrzeby rozpoczęcia robót remontowych oraz czy stopień uszkodzenia obiektu nie przekłada się na zagrożenie dla ogólnodostępnych terenów sąsiednich. Na tym etapie dokonujący kontroli ma możliwość wskazania (korzystając z uprawnienia, o jakim mowa w art. 70 prawa budowlanego) sposobu usunięcia uszkodzeń obiektu, które mogą powodować zagrożenie (tak aby po wykonaniu określonych robót zabezpieczających możliwy był bezpieczny dostęp do budynku) oraz zapewniających możliwość bezpiecznego korzystania z ogólnodostępnych terenów przyległych do obiektu.

Podkreślić należy, że zgodnie z artykułem 62a ust. 3 ustawy Prawo budowlane w protokole pokontrolnym powinny zostać wydane precyzyjne zalecenia mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości wraz z terminem ich wykonania.

W sytuacji gdy dokonujący kontroli nie formułuje w sposób jednoznaczny zaleceń, które służyć mają usunięciu nieprawidłowości, uznać należy, że kontrola nie została przeprowadzona prawidłowo i należy ją powtórzyć.

Kontrolę należy powtórzyć również wówczas, w gdy pojawią się nowe uszkodzenia, zarysowania, pęknięcia.

W sytuacji gdy kontrolujący nie jest w stanie podać jednoznacznie sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz nie jest w stanie wydać dyspozycji, o jakich mowa w art. 70 – powinien w protokole wskazać przyczyny, dlaczego odstąpił od wydania zaleceń bądź wskazania sposobu, w jaki należy zabezpieczyć obiekt.

W sytuacji gdy ponowna kontrola nie pozwoli na wydanie zaleceń (na przykład ze względu na bardzo skomplikowany zakres prac do wykonania) konieczne będzie opracowanie ekspertyzy bądź oceny technicznej.

Inspektorat nie zaleca takiego postępowania. Powinno ono stanowić wyjątek od reguły, ponieważ może narazić właściciela obiektu na dodatkowe koszty i niepotrzebnie przedłużyć procedurę naprawczą.

Rzetelnie przeprowadzona kontrola i rzetelnie opracowany protokół pokontrolny powinny dostarczyć materiału, który będzie wystarczający do wydania nakazu wykonania konkretnych robót budowlanych na podstawie art. 66 ust. 1. W sytuacji gdy tak nie jest – wskazać należy, że kontrola mogła nie zostać przeprowadzona prawidłowo i należy ją powtórzyć.

Druga sytuacja ma miejsce, **gdy zamiarem właściciela nieruchomości jest dokonanie rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części**. W tym kontekście podkreślić należy, że inspektorat nadzoru budowlanego nie dysponuje kompetencjami w zakresie opiniowania zasadności rozbiórki obiektu budowlanego, a decyzję odnośnie do tego czy obiekt ma zostać odbudowany i wyremontowany, czy też zasadna jest jego rozbiórka **może podjąć jedynie jego właściciel**, po przeanalizowaniu czy remont, przebudowa lub odbudowa budynku lub jego części jest dla jego właściciela, z szeregu przyczyn, w tym wymiarze ekonomicznym, uzasadniona.

Pierwszym krokiem powinno być przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania, o jakiej mowa w artykule 62 ust. 1 pkt 4 prawa budowlanego przeprowadzonej każdorazowo i niezwłocznie w przypadku gdy w wyniku powodzi nastąpiło uszkodzenie obiektu budowlanego lub zagrożenie takim uszkodzeniem. **Obowiązek ten wynika wprost z ustawy**, więc nie jest konieczne wydanie w tym zakresie rozstrzygnięcia w formie decyzji.

W tej sytuacji kontrolujący powinien skupić się na tym, czy obiekt nie stwarza zagrożenia dla przylegających terenów ogólnodostępnych oraz czy można do obiektu bezpiecznie wejść aby opróżnić pomieszczenia z ich wyposażenia. Ewentualnie czy konieczne jest wykonanie prac mających na celu usunięcie zagrożenia bądź umożliwienie bezpiecznego dostępu do wnętrza budynku.

Podkreślić należy również, że w opisanych powyżej okolicznościach Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kłodzku nie dysponuje kompetencjami, by orzekać o rozbiórce obiektu.

W sytuacji gdy właściciel obiektu zamierza dokonać jego rozbiórki – właściwym do przeprowadzenia procedury w tym zakresie jest Starosta Kłodzki (Wydział Architektury Zagospodarowania Przestrzennego i Budownictwa) – poprzez przyjęcie zgłoszenia rozbiórki lub wydanie pozwolenia na rozbiórkę.