



Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy

02-366 Warszawa, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. Nr 11
tel. (+48 22) 326-15-15, fax: 326-15-10
www.pinb.pol.pl

Warszawa, dnia 18.02.2026r.

WOF4.262.27.2026.EW.19

Zapytanie ofertowe

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy zaprasza do złożenia oferty cenowej na:

Wykonanie i sporządzenie n/w dokumentów:

1. oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Kosshuta 8 w Warszawie w aspekcie prawidłowości ich wykonania i zgodności z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2022, poz. 1225);

oraz

2. oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) wykonanych instalacji: gazowej oraz wodno-kanalizacyjnej w zakresie ich prawidłowości i zgodności z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2022, poz. 1225);

3. Protokołu szczelności instalacji gazowej ;

4. Aktualnej opinii kominiarskiej potwierdzającej drożność i szczelność kanałów wentylacyjnych w całym lokalu wraz ze szkicem podłączenia we wszystkich pomieszczeniach do poszczególnych kanałów wentylacyjnych

wraz z – w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, określeniem (opisem) zakresu robót niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z prawem, wg treści Postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IWT/226/2024 z dnia 11.04.2024r.

1. Zamawiający

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy
ul. Bitwy Warszawskiej 1920r Nr 11
02-366 Warszawa
<http://www.pinb.pol.pl/>

2. Tryb udzielenia zamówienia

1) Do niniejszego postępowania nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. 2024r., poz. 1320 ze zm.) na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, wobec czego Wykonawcom nie przysługują środki ochrony prawnej przewidziane w przepisach tej ustawy.

2) Postępowanie prowadzone jest na podstawie zasad określonych w niniejszym zapytaniu ofertowym, Regulaminie zamówień publicznych Zamawiającego, z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji, równego traktowania, jawności i przejrzystości.

3) Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty wg art. 66 Kodeksu Cywilnego, nie jest aukcją ani przetargiem w rozumieniu art. 701 Kodeksu Cywilnego, nie jest także ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.

3. Przedmiot zamówienia

1) Przedmiot zamówienia:
Opis przedmiotu zamówienia zawiera załącznik Nr 1, tj. Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy.

2) Dokumentację należy wykonać w 2 jednobrzmiących egzemplarzach.

3) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

4. Termin wykonania zamówienia

30 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy/otrzymania zlecenia.

5. Opis warunków udziału w postępowaniu

1) Wykonawcy uczestniczą w postępowaniu na własny koszt i ryzyko, nie przysługują im żadne roszczenia z tytułu odrzucenia ich oferty, unieważnienia lub zakończenia postępowania przez Zamawiającego.

2) o udzielenie zamówienia może ubiegać się Wykonawca, który sporządzi ofertę zgodnie z wymogami niniejszego zapytania ofertowego, w tym:

a) dysponuje osobami, posiadającymi stosowne uprawnienia do wykonania zamówienia. Dokumentacja musi zostać sporządzona przez osobę, posiadającą stosowne uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności i zakresie oraz aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków samorządu zawodowego. W/w dokumenty muszą zostać dołączone do sporządzonej dokumentacji i być aktualne na dzień jej złożenia.

b) wyrazi zgodę na okres związania ofertą przez 30 dni kalendarzowych, licząc od daty upływu terminu wyznaczonego na składanie ofert.

6. Opis sposobu przygotowania i złożenia ofert

1) Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Oferta winna być napisana czytelnie w języku polskim oraz podpisana przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Wykonawcy.

2) Oferta winna zawierać:

a) Aktualny odpis właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji - chyba, że Zamawiający posiada te dokumenty, a dane w nich zawarte nie uległy zmianie.

b) Pełnomocnictwo do złożenia oferty, o ile prawo do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą; treść pełnomocnictwa musi jednoznacznie określać czynności, co do wykonywania, których pełnomocnik jest upoważniony.

3) Oferta winna zostać podpisana podpisem osobistym lub podpisem zaufanym lub kwalifikowanym certyfikatem podpisu elektronicznego.

7. Miejsce i termin składania ofert

Ofertę należy przesłać w formie elektronicznej na adres: ewa.walczak@pinb.pol.pl do dnia **13.03.2026r. do godz. 10:00.**

8. Opis sposobu porozumiewania się z Wykonawcami

1) Pytania dot. treści zapytania ofertowego należy przysyłać na adres email - ust. 7 jw.

2) Do kontaktów z Wykonawcami upoważniona jest **Pani Ewa Walczak tel. 22 326-15-01 ewa.walczak@pinb.pol.pl**.

9. Termin do którego Wykonawca jest związany złożoną ofertą

Termin związania ofertą wynosi 30 dni, od daty upływu terminu wyznaczonego na składanie ofert, tj. do dnia 11.04.2026r.

10. Informacja o wyborze oferty najkorzystniejszej

Wykonawcy, zostaną poinformowani o wyniku na adres email podany w ofercie lub telefonicznie.

11. Opis sposobu obliczenia ceny oferty

1) Wykonawca określi cenę za wykonanie całego zamówienia. Cena ma charakter ryczałtowy i musi uwzględniać wszelkie koszty, opłaty i podatki niezbędne do wykonania zamówienia, Tak określona cena będzie podstawą do dokonania oceny oferty oraz stanowić będzie podstawę do określenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

2) Powyższa cena będzie ceną brutto w złotych polskich.

12. Kryteria oceny ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej

1) Przy będzie kryterium: najniższa cena.

2) Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta z najniższą ceną.

13. Informacje końcowe

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1) unieważnienia postępowania w przypadku, gdy:

a) nie złożono żadnej oferty lub złożone oferty są niezgodne z treścią zaproszenia,
b) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierzał wydatkować na realizację zamówienia chyba, że Zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny najkorzystniejszej oferty,

c) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzone postępowanie lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było wcześniej przewidzieć,

d) postępowanie obciążone jest niemożliwą do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy lub prawidłową jej realizację.

2) unieważnienia postępowania w całości lub części, na każdym jego etapie bez podania przyczyn.

14. Klauzula RODO stosowana przez zamawiającego w związku z prowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej RODO, **Zamawiający** informuje, że:

1. Administratorem Danych Wykonawcy (podwykonawcy lub podmiotu trzeciego) jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11. Kontakt z Inspektorem: tel.: (22) 326-15-15, mail: sekretariat@pinb.pol.pl.

2. W sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych można się skontaktować z wyznaczonym przez Administratora - Inspektorem Ochrony Danych pod adresem: iod@pinb.pol.pl;

3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust.1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, a podstawą przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień spoczywających na Zamawiającym, zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, zwaną dalej ustawą PZP.

4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy PZP.

5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy P.Z.P. przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;

6. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy P.Z.P., związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

7. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.

8. Przysługuje Pani/Panu:

a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących (w przypadku, gdy skorzystanie z tego prawa wymagałoby po stronie administratora niewspółmiernie dużego wysiłku może zostać Pani/Pan zobowiązana do wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu albo sprecyzowanie nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia);

b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą P.Z.P. oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników);

c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych, z zastrzeżeniem okresu trwania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu oraz przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego;

d) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

9. Nie przysługuje Pani/Panu:

a) prawo do usunięcia danych osobowych w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO;

b) prawo do przenoszenia danych osobowych w związku z art. 20 RODO;

c) prawo do sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO na podstawie art. 21 RODO.

Jednocześnie **Zamawiający** przypomina o ciążyącym na Pani/Panu obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną **Zamawiającemu** w związku z prowadzonym postępowaniem i które **Zamawiający** pośrednio pozyska od wykonawcy biorącego udział w postępowaniu, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w **art. 14 ust. 5 RODO**.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
/-/ Oksana Krak

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. st. Warszawy**

Warszawa, dnia 11 kwietnia 2024 r.

PINB. IOT.5141.247.2022.EM
ul. Kossutha 8 m. 47 T. 2614

POSTANOWIENIE Nr - I WT/ 226 /2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. poz. 775 ze zm.), w toku rozpatrywania sprawy dotyczącej robót budowlanych wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Kossutha 8 w Warszawie na terenie Dzielnicy Bemowo,

nakładam na Pana ~~Michała Staszka~~

obowiązek wykonania i dostarczenia do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z siedzibą przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11 w Warszawie, **w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia**, następujących dokumentów:

1. **oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Kossutha 8 w Warszawie w aspekcie prawidłowości ich wykonania i zgodności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);**
2. **oceny technicznej (w formie graficznej i opisowej) wykonanych instalacji: gazowej oraz wodno – kanalizacyjnej w zakresie ich prawidłowości i zgodności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);**
3. **protokołu szczelności instalacji gazowej;**
4. **aktualnej opinii kominiarskiej potwierdzającej drożność i szczelność kanałów wentylacyjnych w całym lokalu wraz ze szkicem podłączenia we wszystkich pomieszczeniach do poszczególnych kanałów wentylacyjnych.**

Ocena techniczna powinna zawierać:

1. Określenie celu i zakresu opracowania;
2. Podstawy formalne;
3. Listę albo kopie udostępnionych dokumentów;
4. Opis i charakterystykę przedmiotu opracowania;
5. Analizę techniczną występujących zjawisk i ich przyczyn;
6. Wyniki przeprowadzonych badań i obliczeń;
7. Wnioski i zalecenia (sposób usunięcia nieprawidłowości).

Wyżej wymieniona dokumentacja winna być sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. W przypadku osób, które nie są wpisane do rejestru eCRUB należy załączyć kopię uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, aktualnego na dzień jej sporządzenia.

Uzasadnienie

W związku z otrzymaną informacją dotyczącą robót budowlanych wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy

ul. Kossutha 8 w Warszawie w dniu 21.03.2024 r. upoważniony przedstawiciel
tut. Inspektoratu przeprowadził czynności kontrolne (protokół nr IWT/314/2024). W ich
wyniku ustalono: budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany prawdopodobnie w latach
70 – tych XX w. w technologii prefabrykowanej, 9 kondygnacji nadziemnych, całkowicie
podpiwniczony. Lokal nr 47 znajduje się na 7 kondygnacji. Składał się pierwotnie z czterech
pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju (inwentaryzacja z 10.10.2005 r. pow. 72,34 m²).
Ustalenia formalno – prawne: Pan [imię] [nazwisko] [data] 2022 r. w obecnym kształcie
(po wykonanych robotach budowlanych). W dniu kontroli nie przedstawiono żadnych
dokumentów, projektu, dotyczących robót budowlanych w lokalu nr 47. Porównując stan
obecny z inwentaryzacją stwierdzono: w lokalu wykonano zmianę układu funkcjonalnego
poprzez wykonanie ścian działowych oraz zmianę kuchni w pokój, wprowadzenie aneksu
kuchennego do przedpokoju. W przedpokoju wykonano podział ścianą działową wydzielając
korytarz i aneks j.w. W dużym pokoju wykonano podział na dwa mniejsze pokoje. Szerokość
korytarza na długości ponad 5,0 m – największa szerokość 1,12 m; najmniejsza 0,8 m – nie
spełnia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
W pomieszczeniu z aneksem kuchennym znajduje się kratka wentylacyjna przewód z dawnej
kuchni. W lokalu wykonano nową instalację gazową. W aneksie (ciemna kuchnia) kuchenka
gazowa. Instalacja gazu poprowadzona w zabudowie.

Mając na uwadze powyższe zawiadomieniem z dnia 11.04.2024 r. wszczęto z urzędu
postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych wykonanych w lokalu
mieszkalnym nr 47 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Kossutha
8 w Warszawie na terenie Dzielnicy Bemowo.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 7 ustawy Prawo budowlane przez roboty budowlane
należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie
lub rozbiorze obiektu budowlanego. Ponadto, w myśl art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane
instalacje i urządzenia stanowią część obiektu budowlanego. Konsekwencją takiego stanu
rzeczy jest fakt, że wymogi w zakresie instalacji w rozumieniu tego przepisu, zostały
uregulowane w przepisach techniczno-budowlanych. Oznacza to, że sprawa w zakresie
spełnienia wymogów techniczno-budowlanych funkcjonujących w lokalu instalacji gazowej,
wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej i wentylacyjnej podlega kognicji organów nadzoru
budowlanego.

W tym miejscu należy także zwrócić uwagę na wyrok NSA z 30 listopada 2017 r.,
sygn. akt: II OSK 924/17, zgodnie z którym: „Sąd wyjaśnił, co należy rozumieć przez
przebudowę. Słusznie Sąd stwierdził, że zaliczyć należy do nich roboty budowlane
polegające na wydzieleniu pokoi, w których znajdują się pomieszczenia higieniczno-
sanitarne (łazienki) oraz aneksy kuchenne, gdyż wydzielenie takich pomieszczeń
związane jest z wykonaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej, czy też grzewczej. Wykonanie
wentylacji, kanalizacji, czy też instalacji grzewczej nowego pomieszczenia powoduje bowiem
zmianę parametrów użytkowych i technicznych budynku. Podobne stanowisko wyraził
Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 18 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 1033/13.
Zasadnym jest także przytoczyć pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu
Administracyjnego z 19 kwietnia 2016 r., sygn. akt II OSK 1972/14, dotyczący art. 3 pkt 7a
ustawy Prawo budowlane, w którym Sąd stwierdził, że skoro przepis mówi zarówno
o parametrach technicznych, jak i użytkowych, to nie chodzi w nim jedynie o wartości
techniczne, jak na przykład obciążenia. Nie może też chodzić o parametry, których zmiana
powoduje wyłączenie robót budowlanych poza zakres pojęcia przebudowy, czyli kubatura
objektu budowlanego, powierzchnia jego zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź
liczba kondygnacji. W ocenie NSA wyrażonej w powyższym wyroku, z legalnej definicji
przebudowy wynika więc, że przebudową są też takie roboty budowlane, które nie zmieniają
parametrów technicznych obiektu budowlanego, takich jak na przykład występujące w
obiekcie obciążenia, ale które powodują zmianę parametrów związanych z jego
użytkowaniem. Wskazuje na to użyty w art. 3 pkt 7a ustawy Prawo budowlane zwrot
dotyczący zmiany parametrów użytkowych. Takim parametrem użytkowym jest niewątpliwie
układ pomieszczeń w obiekcie budowlanym”.

Zgodnie z art. 28 ustawy Prawo budowlane roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych jest co do zasady możliwe jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Od zasady tej istnieją wyjątki i są one określone w art. 29 – 31 Prawa budowlanego. Na podstawie tych przepisów wykonywanie niektórych robót budowlanych wymaga dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, a w pewnych sytuacjach nie wymagane ani uzyskanie pozwolenia na budowę, ani dokonanie zgłoszenia.

Zgodnie z art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d ustawy – Prawo budowlane nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 w/w ustawy, instalowanie wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych. Wskazać zatem należy, iż wykonanie nowej instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku przy ul. Koszutha 8 w Warszawie wymagało co najmniej dokonania skutecznego zgłoszenia w organie administracji architektoniczno-budowlanej.

Zważywszy zaś na fakt wykonania w przedmiotowym lokalu nowych instalacji sanitarnych i elektrycznych zasadnym jest także wskazać na zapis § 20 w/w Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r., zgodnie z którym wszelkie zmiany instalacji w lokalu dokonywane w czasie jego użytkowania wymagają pisemnej zgody właściciela budynku oraz na zapis § 21 tego rozporządzenia, który stanowi, że w robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewnić właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że prawidłowość robót budowlanych wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 47 w budynku przy ul. Koszutha 8 w Warszawie oraz ich zgodność z przepisami wymaga dodatkowego wyjaśnienia.

Do obowiązków organów nadzoru budowlanego należy m. in. nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów ustawy Prawo budowlane, a w szczególności warunków bezpieczeństwa ludzi i mienia w rozwiązaniach przyjętych w projektach przy wykonywaniu robót budowlanych oraz utrzymywaniu obiektów budowlanych oraz zgodność rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 81 ust. 1 pkt 1 lit. b-c prawa budowlanego). Zadania te organy nadzoru budowlanego realizują m.in. poprzez kompetencje wynikającą z art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma przede wszystkim charakter dowodowy, nie kończy sprawy, ma jedynie poszerzyć i wzbogacić materiał dowodowy, pozwolić na pełniejsze ustalenie stanu faktycznego. Dzieje się tak dlatego, że organy nadzoru budowlanego często na podstawie samych oględzin nie są w stanie ustalić faktycznego stanu technicznego obiektów objętych postępowaniem i jakości wykonanych robót budowlanych, gdyż wymaga to bardziej zaawansowanych i szerszych badań. Przepis art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane jest wykorzystywany w przypadkach wykonania w obiekcie robót budowlanych w warunkach samowoli budowlanej, ponieważ obiekt taki zwykle nie posiada żadnej dokumentacji budowy i trudno bez specjalistycznych badań i ekspertyz ustalić jakość wykonywanych robót budowlanych oraz stan techniczny obiektu budowlanego (wyrok NSA z 30 stycznia 2015 r., II OSK 1584/13). Wydanie postanowienia na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego już toczącego się postępowania przewidzianego w prawie budowlanym, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania (wyrok WSA we Wrocławiu z 21 kwietnia 2011 r., II SA/Wr 128/11).

Zgodnie z art. 81c ust. 4 powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane „...W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia”.

Odnosząc się zaś do poruszanej przez właściciela lokalu kwestii wykonania przedmiotowych robót budowlanych przez poprzedniego właściciela należy wskazać, że w orzecznictwie wskazuje się, że adresatem decyzji, o których mowa w art. 52 Prawa budowlanego, w pierwszej kolejności powinien być inwestor, jest słuszna, ale tylko w tych przypadkach kiedy inwestor jest jednocześnie właścicielem nieruchomości. Inwestor mający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w dacie popełnienia samowoli budowlanej, mógł później utracić to prawo, np. poprzez zbycie nieruchomości i w dacie wydawania decyzji na podstawie przepisów art. 48 prawo do dysponowania nieruchomością w rozumieniu art. 3 pkt 11 może mieć już inny podmiot. W takiej sytuacji decyzje wydawane na podstawie wymienionych przepisów powinny być zawsze skierowane do tego podmiotu, który aktualnie posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub jest właścicielem, chociaż faktycznie mógł nie być inwestorem, który wcześniej dopuścił się naruszeń prawa przy wykonywaniu robót budowlanych. Tak więc obowiązek likwidacji samowoli budowlanej, w tym również wykonanie rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, przechodzi na następców prawnych, na aktualnych właścicieli, wieczystych użytkowników nieruchomości. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 stycznia 2023 r II OSK 151/20)

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie:

1. Na postanowienie służy stronom zażalenie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 11, 02-366 Warszawa, w terminie 7 dni od daty doręczenia (art. 141 Kpa);
2. Artykuł 143 Kpa stanowi, że wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia, jednakże organ administracji publicznej, który wydał postanowienie, może wstrzymać jego wykonanie, gdy uzna to za uzasadnione;
3. Zgodnie z art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane, w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.



Z up. p.o. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Naczelnik I Wydziału Terenowego

Justyna Przygodzka

Otrzymują:

1. [Redacted]
02-776 Warszawa
2. Wspólnota Mieszkaniowa Kossutha 8
ul. Kossutha 8, boks pocztowy II kl.
01-315 Warszawa

Do wiadomości:

1. Urząd m. st. Warszawy
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bemowo
ul. Powstańców Śląskich 70
01-381 Warszawa

2. a/a