



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ – 4112-06-03/2010
S/10/009

Rzeszów, marca 2012 r.

Pani

Krystyna Lew-Ner

Powiatowy Inspektor Nadzoru

Budowlanego

w Łąncucie

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli* (Dz. U. z 2012 r. poz. 82), zwanej dalej ustawą o *NIK*, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie przeprowadziła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łąncucie (PINB) kontrolę w zakresie *prawidłowość działań organów administracji związanych z budową przez AL-STAL sp. z o.o. budynku produkcyjnego wraz z częścią biurową w Głuchowie w latach 2009 – 2011 (III kwartał)*.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 lutego 2012 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o *NIK*, przekazuje Pani Inspektor niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, mimo stwierdzonych uchybień, ocenia działania Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łąncucie, związane z budową przez AL-STAL sp. z o.o. w Rzeszowie, budynku hali produkcyjnej wraz z częścią biurowo-socjalną, na działkach nr 892/16 i 892/18 w Głuchowie.

W kontroli ustalono, że w październiku 2009 r. właściciel nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której firma AL-STAL budowała halę produkcyjną, poinformował PINB, że na działkach 892/16 i 892/18 oraz na zjeździe z drogi krajowej nr 4 w km 2+084, prowadzone są roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę. W dniu 10 listopada 2009 r. PINB przeprowadził kontrolę robót wykonanych przez AL-STAL w zakresie budowy tymczasowego zjazdu z drogi krajowej nr 4 i dojazdu do budowanej hali produkcyjnej. W ramach tych robót wykonane zostało utwardzenie płytami żelbetowymi (drogowymi) działek o nr: 890/3, 890/4, 888/5, 892/15 i 892/16 w Głuchowie.

PINB w trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdził m. in., że Inwestor przedmiotowe roboty budowlane w zakresie budowy zjazdu i dojazdu do hali produkcyjnej, wykonywał na podstawie zgłoszenia jakie zostało przekazane Staroście Łańcuckiemu w dniu 9 czerwca 2009 r. oraz w oparciu o decyzję Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Rzeszowie, zezwalającej na przebudowę zjazdu z drogi krajowej.

W odpowiedzi na zarzuty zgłoszone przez właściciela nieruchomości sąsiedniej, PINB stwierdził, iż nie ma podstaw prawnych do interwencji w ramach sprawowanego nadzoru budowlanego.

W ocenie NIK, przedmiotowy zjazd z drogi krajowej i dojazd do budynku AL-STAL powinny zostać wybudowane w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.). Budowa dojazdów do budynków oraz zjazdu z dróg publicznych nie są bowiem objęte przepisami art. 29 – 31 ustawy *Prawo budowlane*, uprawniającymi do budowy na podstawie zgłoszenia. W tej sprawie właściwym organem był Starosta Łańcucki.

W kontroli ustalono, że do celów niwelacji gruntów i uzyskania odpowiednich rzędnych wysokościowych, Wykonawca robót nawiózł na plac budowy ziemię, w której stwierdzono zanieczyszczenia w wartościach przekraczających dopuszczalne normy. Badania próbek ziemi przeprowadzone w dniach 25 maja i 9 września 2010 r. przez Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska (WIOŚ) w Rzeszowie wykazały, że ziemia ta zawiera związki: chromu, niklu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych, benzo(a)piranu i fluorantenu w wartościach przekraczających dopuszczalne normy określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165 poz. 1359).

O wykorzystywaniu przez Wykonawcę zanieczyszczonej ziemi do celów budowlanych, PINB został poinformowany w 2010 r. pismami złożonymi przez właścicieli nieruchomości sąsiednich i WIOŚ w Rzeszowie.

W odpowiedzi na powyższe interwencje osób fizycznych i WIOŚ w Rzeszowie, PINB stwierdził, iż przeprowadzone przez niego kontrole wykazały, że przedmiotowa inwestycja AL-STAL realizowana była zgodnie z pozwoleniem na budowę i w związku z tym nie ma on podstaw prawnych do ingerowania w ramach sprawowanego nadzoru budowlanego, a sprawa nawiezionej zanieczyszczonej ziemi powinna zostać rozstrzygana przez inne uprawnione organy, na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 ze zm.).

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, stosownie do art. 50 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy *Prawo budowlane* - PINB powinien wstrzymać prowadzenie przedmiotowych robót budowlanych i ewentualnie zobowiązać Inwestora do przedstawienia ekspertyz dotyczących wpływu tej ziemi na środowisko naturalne.

Zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) - gleba i ziemia używane do prac ziemnych, w tym używane do tego celu osady pochodzące z dna zbiorników powierzchniowych wód stojących lub wód płynących, nie mogą przekraczać określonych standardów jakości.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że PINB przeprowadził nierzetelną kontrolę obowiązkową przedmiotowej hali produkcyjnej AL-STAL.

W kontroli ustalono, że przedmiotowa inwestycja AL-STAL realizowana była na podstawie decyzji zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę, wydanej w dniu 17 lipca 2009 r. przez Starostę Łańcuckiego. Projekt budowlany zatwierdzony powyższą decyzją Starosty, przewidywał m.in., że hala produkcyjna (część produkcyjna budynku) zostanie wykonana z konstrukcji stalowej, a wypełnienia zostaną wykonane w następujący sposób:

- ściany zewnętrzne: blacha stalowa na ruszcie, pustka powietrzna wentylacyjna – 5 cm, wełna mineralna – 15 cm i płyty PW8 – 8 cm;
- dach hali: folia dachowa lub papa termozgrzewalna – 2 razy, wełna mineralna – 15 cm, paraizolacja, płyty PW8 – 8 cm i dźwigar stalowy.

W projekcie podano, że obiekt został zaprojektowany w taki sposób by spełniał m. in. wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, ochrony przed hałasem i drganiami

poprzez odpowiednie izolacje akustyczne i parametry dźwiękoizolacyjne przegród budowlanych. Warstwa wełny mineralnej grubości 15 cm – wg projektu – stanowić miała dodatkowe ocieplenie hali produkcyjnej oraz izolację akustyczną przegród budowlanych. W projekcie podano, że przedmiotowe przedsięwzięcie spełnia wymagania dotyczące ochrony osób trzecich i przepisy ochrony środowiska oraz nie ma ponadnormatywnego wpływu na ludzi i na elementy środowiska, a jego uciążliwość zamyka się granicach działki Inwestora.

Projekt budowlany zakładał m.in., że na dachu hali produkcyjnej zamontowanych zostanie 5 wentylatorów w 2 rzędach, pomiędzy którymi zaprojektowane zostały świetliki dachowe w kształcie trójkątnym (stożkowym) o nachyleniu kąta 30°. Zaprojektowane świetliki ze względu na ich kształt i wysokość stanowiły dodatkowo ekran akustyczny dla wentylatorów dachowych usytuowanych na połaci zachodniej, względem budynków jednorodzinnych mieszkalnych, sąsiadujących z gruntami AL-STAL od strony wschodniej.

Projekt budowlany został uzgodniony pod względem: ochrony przeciwpożarowej, wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymaganiami ergonomii.

W kontroli ustalono, że przedmiotowy budynek AL-STAL został wybudowany niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Wypełnienia ścian i dachu hali produkcyjnej wykonano z płyt warstwowych z rdzeniem styropianowym o grubości odpowiednio: 15 cm i 17,5 cm. Na ścianach i dachu hali nie została wbudowana wełna mineralna przewidziana projektem budowlanym, która stanowić miała izolację termiczną i akustyczną budynku.

W ocenie NIK, ze względu na bliskie sąsiedztwo hali względem budynków jednorodzinnych, wełna mineralna stanowiła istotny element wypełnienia ścian i dachu tego obiektu. Powyższa zamiana materiałów oraz brak wełny mineralnej na tych elementach, spowodowały obniżenie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. Według opinii z dnia 27 lipca 2011 r. Instytutu Techniki Budowlanej w Warszawie, w omawianym przypadku, izolacyjność akustyczna ścian i dachu została obniżona odpowiednio o:

- 18 dB i 16 dB – w przypadku wystąpienia w hali hałasu średnio i wysokoczęstotliwościowego,
- 15 dB i 13 dB – w przypadku wystąpienia w hali hałasu niskoczęstotliwościowego.

Instytut uznał, iż jest to znaczny ubytek izolacyjności akustycznej, który będzie istotnie wpływał na emisję hałasu z hali produkcyjnej do środowiska.

Zamiana materiałów wypełnień ścian hali produkcyjnej, zmieniła także obrys budynku, a tym samym jego wymiary o 26 cm i powierzchnię zabudowy o około 20 m².

W kontroli ustalono, że na dachu hali wykonano świetliki o innym kształcie niż przewidywał projekt budowlany, które nie stanowiły ekranów akustycznych dla wentylatorów usytuowanych na połaci zachodniej dachu. Zamiast projektowanych świetlików stożkowych, wykonane zostały świetliki owalne, bardziej płaskie z możliwością ich otwierania.

Do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku, Inwestor dołączył m. in. oświadczenie kierownika budowy, inspektora nadzoru i projektanta o wykonaniu budynku zgodnie z projektem budowlanym oraz cztery rysunki przedstawiające nieistotne zmiany, jakie zostały wprowadzone na etapie realizacji budowy. Zmiany te dotyczyły przede wszystkim usytuowania lub likwidacji ścian działowych wewnętrznych i drzwi wewnętrznych w części biurowo-socjalnej budynku.

Zmiany do projektu, zgłoszone przez Inwestora do PINB wraz z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu, nie obejmowały zamiany materiałów wypełnień ścian i dachu hali oraz zmiany kształtu świetlików dachowych. Ponadto zmiany w powyższym zakresie nie zostały przedstawiane przez Inwestora, w trakcie kontroli obowiązkowej.

Pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łańcucie, podczas kontroli obowiązkowej nie stwierdzili powyższych odstępstw od zatwierdzonego projektu i w protokole kontroli potwierdzili, iż budynek został wykonany zgodnie z projektem budowlanym. W ocenie NIK, kontrola obowiązkowa PINB przeprowadzona została nierzetelnie.

Powyższe odstępstwa od projektu budowlanego, przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie, uznane zostały jako nieistotne i niewymagające zmiany wydanego pozwolenia na budowę. Organ ten, w wyniku przeprowadzonej kontroli, nie podjął działań w trybie nadzoru w stosunku do wydanej przez PINB decyzji w sprawie pozielenia na użytkowanie przedmiotowego budynku AL-STAL.

NIK stwierdza, iż budynek hali produkcyjnej AL-STAL, wybudowany został w bliskim sąsiedztwie domów jednorodzinnych. W związku z tym obniżenie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych hali może powodować uciążliwości dla mieszkańców tych domów, związane z podwyższonym hałasem spowodowanym procesem technologiczno-produkcyjnym prowadzonym w tym obiekcie.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o *NIK*, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani Inspektor prawo zgłoszenia do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.