Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Świdwinie

POŁCZYŃSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju
30-06-2020
WPŁYNĘŁO
L.dz. 2227 dział

PINB.5162.29.2019.AL

Świdwin, dnia 24 czerwca 2020 r.

Decyzja Nr 41/2020

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1), 3) i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 256, ze zm.),

n a k a z u j ę

Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości
ul. Mariacka 6, 78-320 Połczyn-Zdrój,

usunięcie, w terminie **do dnia 31 grudnia 2021 r.** stwierdzonych nieprawidłowości *w **stanie technicznym budynku mieszkalnego** Nr 6, zlokalizowanego na dz. nr 277, położonej przy ul. Mariackiej w m. Połczyn-Zdrój,* które zostały wykazane w ekspertyzie technicznej, sporządzonej przez pana Wojciecha Smuk oraz protokołach z okresowych kontroli obiektu, poprzez:

1. *wymianę pokrycia dachowego wraz z łatami i obróbkami blacharskimi,*
2. *wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej,*
3. *uzupełnienie uszkodzonych tynków na klatce schodowej przy słupie drewnianym,*
4. *naprawę nieszczelnego dachu nad pomieszczeniem gospodarczym od strony podwórka i wykonanie odprowadzenia wód opadowych z niego,*
5. *wymianę podłóg na poddaszu wraz z warstwami izolacyjnymi,*
6. *wykonanie zabezpieczenia, od spodu stropu poddasza, o odporności ogniowej REI 60,*
7. *rozebranie kominów do poziomu stropu nad kondygnacją mieszkalną i wymurowanie ich od nowa z zamontowaniem wyczystek,*
8. *wymianę słupa drewnianego przy kominie na poddaszu,*
9. *uzupełnienie brakujących cegieł i tynków ścian zewnętrznych,*
10. *wymianę lub naprawę zniszczonych elementów schodów o konstrukcji drewnianej na klatce schodowej,*
11. *wzmocnienie ugiętych belek stropowych, usytuowanych nad pierwszym piętrem i poddaszem od strony ul. Mariackiej.*

Roboty należy:

- *prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem odpowiedniej izby samorządu zawodowego, której należy powierzyć obowiązek (co najmniej dla robót zanikowych) prowadzenia dokumentacji umożliwiającej dokonanie oceny prawidłowości ich wykonania.*

U z a s a d n i e n i e

W związku z pismem mieszkańców nieruchomości przy ul. Mariackiej 6 w m. Połczyn-Zdrój Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świdwinie wszczął,

z urzędu, postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 6, zlokalizowanego na dz. nr 277, położonej przy ul. Mariackiej w m. Połczyn-Zdrój.

Przeprowadzone zostały oględziny w terenie, w obecności stron, a z czynności tej sporządzony został protokół.

W trakcie oględzin stwierdzono, że ww. budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym ze względu na: znaczne pochylenie podłóg m. in. w lokalach mieszkalnych Nr 1 i Nr 3 oraz na klatce schodowej, popękane tynki z ubytkami na klatce schodowej - w tym na drewnianym słupie stanowiącym konstrukcję budynku, braki tynków na ścianie zewnętrznej od strony podwórka z ubytkami cegieł i spoin, szczelinę przy łączeniu ścian w narożniku od strony podwórka (łazienka lokalu Nr 1), ślady zawilgocenia i zagrzybienia elementów konstrukcyjnych więźby dachowej przy kominie na strychu, poluzowane połączenie wymianu z krokwią przy kominie na strychu, nieszczelne pokrycie dachowe, ubytki cegieł i tynków w poziomie parteru przy klatce schodowej, przy pomieszczeniach gospodarczych ze stojącą wodą na posadce oraz nieszczelne pokrycie dachu w poziomie parteru przy klatce schodowej.

Dodatkowo, skontrolowano książkę obiektu budowlanego i załączone do niej protokoły z okresowych kontroli tzn. protokół z przeglądu budowlanego rocznego Nr 74/2018 z dnia 14.12.2018 r. i protokół z przeglądu budowlanego pięcioletniego Nr 74/2015 z dnia 29.12.2015 r., sporządzone przez pana Bogusława Drożdż posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr A/PNB/8300/268/81. W protokołach tych oceniono stan techniczny budynku jako średni, co zgodnie z załączoną tabelą „Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku", oznacza, że cyt. *„w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont kapitalny".* Jednocześnie, zakwalifikowano w nich elementy budynku tj. ściany wewnętrzne jako naprawę główną o I stopniu pierwszeństwa, co zgodnie z załączoną tabelą „Objaśnienia znaczenia określonych stopni pilności remontu elementów budynku", oznacza cyt. *„Do tego stopnia należy zakwalifikować remont w wypadku uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców lub użytkowników, względnie mogą stać się przyczyną zniszczenia lub awarii budynku. Określenie pierwszym stopniem pilności elementu budynku, bądź rodzaju robót wymaga natychmiastowego zabezpieczenia napraw, bądź wymiany na nowe."* Pan Bogusław Drożdż nie wypowiedział się natomiast w ogóle na temat występujących pochyłych podłóg. Nadto, w protokole z kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych Nr 203/2018 z dnia 01.12.2018 r., sporządzonym przez mistrza kominiarskiego pana Andrzeja Błach wpisanego do KKP pod nr 0406 wykazano, że należy naprawić uszkodzone kominy ponad dachem i zamontować drzwiczki wycierowe na strychu.

W związku z powyższym, z uwagi na wystąpienie uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego budynku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świdwinie postanowieniem Nr 94/2019 z dnia 17 października 2019 r., znak sprawy PINB.5162.29.2019.AL nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Mariackiej 6 w m. Połczyn-Zdrój obowiązek sporządzenia i przedłożenia ekspertyzy technicznej przedmiotowego budynku w zakresie występowania znacznego pochylenia podłóg m. in. w lokalach mieszkalnych Nr 1, 3 i na klatce schodowej, spękań ścian oraz stanu konstrukcji dachowej. Zobowiązani nałożony obowiązek wykonali, dostarczając wymagany dokument. Ekspertyza ta, sporządzona została przez pana Wojciech Smuk posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr ZAP/BO/2910/01, a w treści jej wskazano niezbędny zakres robót budowlanych, jaki należy wykonać w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu.

Zgodnie z art. 61 wyżej przywołanej ustawy Prawo budowlane *„Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:*

*1) **utrzymywać** i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;"*

Natomiast, w myśl art. 5 ust. 2 *„Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz **utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej**, w szczególności w zakresie związanym z wymogami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7."*

Tym samym, mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1) i 3) ustawy Prawo budowlane (Dz. U. j. w.) wg, którego: *"W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:*

1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo

2) ...

3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo

4) ...

– organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.", należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

*Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do **Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie**, ul. Wały Chrobrego 4, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdwinie, **w terminie 14 dni** od daty otrzymania niniejszej decyzji.*

Zgodnie z treścią art. 127a wyżej przywołanej ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO ŚWIDWINIE

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
mgr inż. Mariusz Olszewski

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości, ul. Mariacka 6, 78-320 Połczyn-Zdrój na ręce zarządcy: Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o., ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Połczyn-Zdrój
2. aa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe, ul. Mieszka I 16, 78-300 Świdwin

AL