Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego
w Świdwinie

POŁCZYŃSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO KOMUNALNE Sp. z o.o. w Połczynie-Zdroju
19 -11- 2020
WPŁYNĘŁO
L.dz. 1939 dział .....

PINB.5162.7.2020.AL

Świdwin, dnia 18 listopada 2020 r.

UM | 12

Decyzja Nr 77/2020

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 2020 r., poz. 1333, 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 Mieszkaniową Nieruchomości
ul. Grunwaldzka 31, 78-320 Połczyn-Zdrój,

usunięcie w terminie **do dnia 31 grudnia 2021 r.**, stwierdzonych nieprawidłowości *w **stanie technicznym budynku mieszkalnego** Nr 31, zlokalizowanego na dz. nr 71, położonej przy ul. Grunwaldzkiej w m. Połczyn-Zdrój,* które zostały wykazane w ekspertyzie technicznej, sporządzonej przez pana Wojciecha Smuk oraz protokołach z okresowych kontroli obiektu, poprzez:

1. *wymianę zniszczonych, drewnianych schodów wewnętrznych na klatce schodowej,*
2. *wzmocnienie i naprawę uszkodzonych oraz popękanych ścian zewnętrznych wraz z uzupełnieniem brakujących spoin i tynków,*
3. *naprawę popękanych ścian na klatce schodowej wraz z uzupełnieniem uszkodzonych i brakujących tynków,*
4. *wykonanie iniekcji krystalicznej ścian w poziomie parteru,*
5. *wymianę desek podestu kondygnacji poddasza na klatce schodowej,*
6. *naprawę uszkodzonej i niekompletnej balustrady przy schodach wewnętrznych na klatce schodowej,*
7. *wymianę okien na klatce schodowej.*

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 otrzymanym pismem od pana Jakuba Przybylskiego i pana Łukasza Poniatowskiego, informującym o nieodpowiednim stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 31, zlokalizowanego na dz. nr 71, położonej przy ul. Grunwaldzkiej w m. Połczyn-Zdrój, pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego

w Świdwinie przeprowadzili oględziny w terenie, w obecności stron, a z czynności tej sporządzony został protokół.

W trakcie ww. oględzin stwierdzono, że przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym ze względu na: popękane ściany zewnętrzne z odparzonymi i brakującymi tynkami, wykruszone spoiny w ścianach zewnętrznych, ubytki w belce policzkowej przy schodach wewnętrznych, popękane drewniane stopnie schodów wewnętrznych oraz brakujące tralki, popękane ściany klatki schodowej, rozwarstwioną płatew pośrednią na klatce schodowej, rdzawe plamy występujące na suficie w kuchni i łazience lokalu Nr 5 wraz z łuszczącą się farbą i drobnymi pęknięciami, duże pęknięcia występujące na stropie w pokoju oraz na ścianie bocznej i narożniku ścian od strony ulicy w lokalu Nr 2, a także duże pęknięcie występujące w drugim pokoju na stropie i znaczne pochylenie podłogi.

Dodatkowo, skontrolowano książkę obiektu budowlanego i załączone do niej protokoły z okresowych kontroli, które nieodpowiedni stan techniczny obiektu potwierdziły. W protokole z przeglądu budowlanego pięcioletniego Nr 21/2015 z dnia 15.12.2015 r. sporządzonym przez pana Bogusława Drożdż posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr A/PNB/8300/268/81 wykazano szereg nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie ww. kontroli m. in.: uszkodzone okna skrzynkowe - zakwalifikowane do wykonania w trybie *„naprawy głównej o I stopniu pierwszeństwa”* - co zgodnie z zapisem w uwagach 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”*, uszkodzone stropy (drewniano-belkowe) i spękane ściany fundamentowe - określone do wykonania w trybie *„naprawy bieżącej o I stopniu pierwszeństwa”* - co zgodnie z zapisem w uwagach oznacza, cyt. *„do drugiego stopnia kwalifikuje się remont, który może być odłożony na okres jednego roku lub od okresu zimowego bez specjalnej szkody użytkownika. Okres przesunięcia remontu winien być wykorzystany do opracowania dokumentacji i zalecenia robót remontowych.* Zalecono w nim również sporządzenie odrębnej opinii technicznej fundamentów i stropów. Ponadto, w protokole z przeglądu budowlanego rocznego Nr 66/11/2019 z dnia 25.11.2019 r. sporządzonym przez pana Jakuba Przybylskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr KUP/0034/OWOK/15 wykazano także szereg nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie ww. kontroli m. in.: niekompletne rury spustowe, uszkodzoną podbitkę od spodu dachu, zły stan techniczny stropów, spękania i ubytki ścian, spękania tynków, zużyte elementy drewniane schodów, ubytki posadzek - zakwalifikowane do wykonania w trybie *„naprawy głównej o I stopniu pierwszeństwa”*. Wskazano w nim również konieczność wykonania opinii technicznej fundamentów.

W związku z powyższym, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Świdwinie wszczął postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego ww. obiektu.

Natomiast, z uwagi na wystąpienie uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego budynku, postanowieniem Nr 31/2020 z dnia 15 kwietnia 2020 r., znak sprawy: PINB.5162.7.2020.AL nałożono na Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej 31 w m. Połczyn-Zdrój obowiązek sporządzenia i przedłożenia ekspertyzy technicznej przedmiotowego budynku. Zobowiązani dostarczyli 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.

z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdwinie
INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO
PINB w Świdwinie
mgr inż. arch. Katarzyna Loch

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości, ul. Grunwaldzka 31 - 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

AP