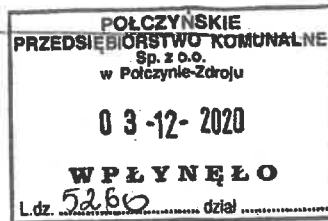


PINB.5162.9.2018.AL



Świdwin, dnia 27 listopada 2020 r.

Decyzja Nr 81/2020

LM / IR
punkt o poprawie
- p. 12!

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 Mieszkaniowej Nieruchomości
ul. 5 Marca 30, 78-320 Połczyn-Zdrój,

usunięcie, w terminie **do dnia 31 sierpnia 2021 r.**, stwierdzonych nieprawidłowości w **stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 30**, zlokalizowanego na dz. nr 45/2, położonej przy ul. 5 Marca w m. Połczyn-Zdrój, które zostały wykazane w przedłożonej ekspertyzie technicznej, sporządzonej przez pana Włodzimierza Pilarz, poprzez:

1. *naprawę pęknięć i wzmocnienie uszkodzonych ścian wraz z ich uzupełnieniem,*
2. *naprawę pęknięć i wzmocnienie uszkodzonego stropu nad południową piwnicą oficyny,*
3. *wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego belek stalowych stropów piwnic i balkonów oraz nadproży piwnic i nad bramą przejazdową,*
4. *przemurowanie uszkodzonego komina [K5] od poziomu poddasza ponad dach,*
5. *naprawę uszkodzonego komina [K1] w części piwnicznej oraz ponad dachem,*
6. *rozbiórkę komina [K3] w jego części ponad dachem,*
7. *naprawę i wzmocnienie uszkodzonych elementów konstrukcji dachowych,*
8. *wymianę pokrycia dachów wraz z izolacjami, łatami, obróbkami blacharskimi oraz rynnami i rurami spustowymi,*
9. *naprawę wszystkich uszkodzonych schodów za wyjątkiem schodów oficyny - prowadzących do piwnicy,*
10. *naprawę i uzupełnienie uszkodzonych okładzin elewacji budynku*
11. *wykonanie wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w kuchniach i łazienkach wszystkich mieszkań,*
12. *wymianę uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej,*
13. *uzupełnienie i wymianę uszkodzonych tynków wewnętrznych,*
14. *uzupełnienie i wymianę uszkodzonych posadzek i podłóg,*
15. *wykonanie napraw uszkodzonych i wadliwych instalacji.*

Jednocześnie nakazuję, bezzwłocznie – najpóźniej do dnia 31 grudnia 2020 r. wykonać:

1. *wymianę schodów oficyny, prowadzących do piwnicy.*

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.*

Uzasadnienie

W związku z pismem zarządcy budynku przy ul. 5 Marca 30, 78-320 Połczyn-Zdrój – Zakładu Zarządzania i Gospodarowania Nieruchomościami Spółka z o.o. w Połczynie-Zdroju Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Świdwinie wszczął postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 30, zlokalizowanego na dz. nr 45/2, położonej przy ul. 5-go Marca w m. Połczyn-Zdrój.

Przeprowadzone zostały 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 występujące: liczne pęknięcia, ubytki i odparzenia tynków na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych budynku oraz w bramie przejazdowej, ubytki i nieszczelności części dachu pokrytego dachówką, ubytki spoin i cegieł na cokole oficyny, ubytki spoin na kominie ponad dachem nad oficyną z luźno leżącymi cegłami na zwieńczeniu, pochylenie podłóg w lokalach mieszkalnych i na poddaszu klatki schodowej w budynku głównym, brak wentylacji w łazienkach lokali mieszkalnych, wycięte fragmenty jętek więźby dachowej w części głównej budynku, zawilgocone i odparzone tynki na ścianach klatki schodowej i w piwnicy, liczne pęknięcia ścian klatki schodowej, zarwane schody drewniane do piwnicy w oficynie, ubytki wiatrownic na szczycie elewacji oficyny, ślady zalewania na ścianach w pokoju w lokalu Nr 5, rysy na stropie w pokoju lokalu Nr 3, zawilgocone i odparzone tynki oraz pęknięcia nad drzwiami i na ścianie podokiennika w kuchni lokalu Nr 1.

Dodatkowo, skontrolowano książkę obiektu budowlanego i załączone do niej protokoły z okresowych kontroli tzn.: protokół z przeglądu budowlanego rocznego Nr 33/2017, sporządzony w dniu 30.12.2017 r. przez pana Bogusława Drożdż posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr A/PNB/8300/268/81 i protokół z przeglądu budowlanego pięcioletniego Nr 33/2015, sporządzony dnia 30.12.2015 r. również przez pana Bogusława Drożdż, które nieodpowiedni stan techniczny potwierdziły. W protokółach tych wykazano szereg nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie ww. kontroli m. in.: pęknięcia ścian, nieszczelność pokrycia, uszkodzone krokwie więźby dachowej, nieszczelne obróbki blacharskie kominów, pęknięcia oraz ubytki tynków, uszkodzone schody drewniane na klatce schodowej w budynku głównym i uszkodzone stropy drewniane na poddaszu w budynku głównym - większość z tych nieprawidłowości określono do wykonania w trybie „naprawy bieżącej o I stopniu pierwszeństwa” - co zgodnie z zapisem w uwagach oznacza, cyt.: „remont, który może być odłożony na okres jednego roku lub do okresu zimowego bez specjalnej szkody użytkownika. Okres przesunięcia remontu winien być wykorzystany do opracowania dokumentacji i zlecenia robót remontowych”. Ponadto, sprawdzono także nowy protokół z przeglądu budowlanego rocznego Nr 33/2018 r., sporządzony w dniu 14.12.2018 r., także przez pana Bogusława Drożdż, w którym ww. nieprawidłowości określono do wykonania w trybie „naprawa główna o I stopniu pierwszeństwa”, co zgodnie z zapisem w uwagach oznacza, cyt.: „Do tego stopnia należy zakwalifikować remont w przypadku uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców lub użytkowników, względnie mogą być przyczyną zniszczenia lub awarii budynku, bądź rodzaju robót wymagających natychmiastowego zabezpieczenia, napraw, bądź wymiany na nowe”.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, że budynek jest obiektem starym, wzniesionym przed 1945 r., wystąpiły uzasadnione wątpliwości, co do jego stanu technicznego, a więc postanowieniem Nr 12/2019 z dnia 18 stycznia 2019 r., znak sprawy: PINB.5162.9.2018.AL nałożono na współwłaścicieli obiektu obowiązek sporządzenia i przedłożenia ekspertyzy technicznej obiektu.

Zobowiązani, w dniu 03.06.2019 r., przedłożyli wymaganą ekspertyzę techniczną, sporządzoną przez pana Włodzimierza Pilarz posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr A/PNB/8300/161/79, a z treści jej wynika, że w trybie pilnym wymagają remontu elementy tj.: ściany klatki schodowej budynku głównego, strop nad południową piwnicą oficyny, komin oficyny (K5), schody, elewacje i system wentylacji grawitacyjnej, gdyż przekroczone zostały już stany graniczne nośności i przydatności do użytkowania tych elementów. Natomiast, wykazano w niej również elementy tj.: ściany nadziemia, więźby dachowe, obróbki blacharskie i orynnowanie, komin (K1) oraz elementy wykończeniowe, które wymagają remontu ze względu na występujące zagrożenie przekroczenia tych stanów. **Bezwzględnie, jak określił autora dokumentu, w trybie awaryjnym należy wymienić schody oficyny, prowadzące do piwnicy.** Obiekt ogólnie został zakwalifikowany do remontu kapitalnego.

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 należytych 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.”*

Zatem, mając na uwadze powyższe, zgodnie z 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 zagrazać 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. Marianna Loch

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości 5 Marca 30 w Połczynie-Zdroju – 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 w Świdwinie, ul. Mieszka I 16, 78-300 Świdwin

AL