

DECYZJA

ldz. 6532/2022

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 61 oraz na podstawie art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. poz. 2351 z 2021 r. wraz z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. poz. 2000 z 2022 r.), w wyniku ustaleń kontroli przeprowadzonej dnia 05 września 2022 r. przez pracowników inspektoratu nadzoru budowlanego w sprawie utrzymania budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na dz. nr 109/3 położonej w miejscowości Smołdzino, ul. Bohaterów Warszawy 2, gmina Smołdzino oraz dostarczonej w dniu 06 października 2022 r. ekspertyzy technicznej wykonanej przez mgr inż. Tomasza Jakubik posiadającego uprawnienia nr POM/0155/OWOK/11 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Powiecie Słupskim**

- n a k a z u j e -

**Wspólnocie Mieszkańcowej Bohaterów Warszawy 2 w Smołdzinie
reprezentowanej przez zarządcę - Gminę Smołdzino**

usunięcie stwierdzonych w przedłożonej ekspertyzie nieprawidłowości poprzez:

wykonanie następujących robót zgodnie z ekspertyzą techniczną z września 2022 roku sporządzoną przez mgr inż. Tomasza Jakubik:

- zszycie wszystkich rys i pęknięć za pomocą prętów stalowych,
- naprawa pęknięć nadproży okiennych,
- wzmocnienie krokwi dachowych
- wzmocnienie belek stropowych nad II piętrem,
- wykonanie stężeń prętowych dachu,
- wymianę lub wzmocnienie stropu nad piwnicą w okolicy okna piwnicznego,

w terminie do 31 sierpnia 2023 roku

Powyższe roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

UZASADNIENIE

W dniu 17 czerwca 2022 roku do tutejszego organu Nadzoru Budowlanego wpłynęło zawiadomienie o stwierdzeniu uszkodzeń, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. Zawiadomienie zostało złożone przez lokatorów, zamieszkujących lokal gminny w budynku. Zawiadomienie dotyczyło nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego - budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 109/3 położonej w miejscowości Smołdzino, przy ul. Bohaterów Warszawy 2, gmina Smołdzino.

W związku z powyższym w dniu 22 czerwca 2022 roku PINB w Powiecie Słupskim wezwał współwłaścicieli budynku do przedłożenia książki obiektu budowlanego wraz z aktualnymi protokołami z przeglądów okresowych. W dniu 15 lipca 2022 r. przedstawiciel Zarządcy obiektu, tj. Gminy Smołdzino stawiał się w tut. Inspektoracie nadzoru budowlanego przedkładając do wglądu książkę obiektu budowlanego oraz protokół nr 17/GminaSmołdzino/2022 z okresowej kontroli przewodów kominowych, dymowych, wentylacyjnych (z zawartymi uwagami i zaleceniami) sporządzony przez Mistrza Kominarskiego Piotra Jancz, protokoły badań okresowych instalacji elektrycznej nr 1/7/2022/s z lipca 2022 r. (z zawartymi uwagami dotyczącymi rozdzielnic RG przy liczniku na klatce schodowej) sporządzonymi przez Henryka Ścigała oraz Adama Buciarńskiego, protokół pięcioletni przeglądu stanu technicznego i przydatności do dalszego użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia z 10 października 2018 r. sporządzony przez mgr inż. Krzysztofa Maciejewskiego (nr uprawnień POM/0191/OWOK/05 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej) oraz mgr inż. Piotra Miłejso (POM/0284/PWBS/16 w specjalności instalacyjnej) – protokół zawiera zalecenia, lecz ogólny stan techniczny budynku oceniono w nim jako zadowalający, protokół nr 17/2021 z 13 kwietnia 2021 r. sporządzony przez inż. Sławomira Gonera (nr uprawnień POM/0180/OWOK/05) dotyczący okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego (zawierający zalecenia i uwagi, lecz nie stwierdzono bezpośrednich zagrożeń dla ludzi lub mienia); protokół nr 17/2022 z 23 maja 2022 r. sporządzony przez inż. Sławomira Gonera (nr uprawnień POM/0180/OWOK/05) dotyczący okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego (zawierający zalecenia i uwagi, lecz pomimo tego, iż nie znajduje się w należyłym stanie technicznym, nie zagraża życiu, zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu). Na potwierdzenie powyższego sporządzono notatkę służbową z Inspektorem ds. gospodarki gruntami UG Smołdzino – Panem Adamem Fleszer. W toku sprawy do tut. Organu nadzoru budowlanego w dniu 30 sierpnia 2022 r. wpłynął drogą pocztową nowy protokół nr 17/2022 sporządzony w dniu 10 sierpnia 2022 r. dotyczący okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego sporządzony przez inż. Sławomira Gonera (nr uprawnień POM/0180/OWOK/05). Z nowo dostarczonego i aktualnego protokołu z tego przeglądu wynika, że budynek nie jest w odpowiednim stanie technicznym – może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. W ww. protokole wykazane są uwagi, które należy wykonać w trybie pilnym w celu usunięcia zagrożenia, tj. wzmocnienie ściany szczytowej poprzez zszycie wszystkich pęknięć, wykonać wzmocnienie uszkodzonych krokwi i legarów dachowych. Docelowo należy wymienić pokrycie dachowe wraz z uszkodzonymi elementami więźby dachowej. Ponadto określono w nim również zakres i kolejność pozostałych do wykonywania robót (pkt V protokołu z 10 sierpnia 2022 r.).

Kontrolujący w obecności ww. osób stwierdzili, że na działce nr 109/3 w miejscowości Smołdzino, ul. Bohaterów Warszawy 2, gmina Smołdzino zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny stanowiący współwłasność osób - zgodnie z informacją z rejestru gruntów znajdującą się w aktach sprawy PINB. Budynek dwukondygnacyjny, z poddaszem użytkowym i wydzieloną częścią strychową, podpiwniczony. Ściany budynku murowane z cegły pełnej, dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej, kryty dachówką, kominy murowane.

Kontrolujący po dokonaniu oględzin zewnętrznych budynku oraz kominów w części ponad dachem stwierdzili zgodność z protokołem w tym zakresie. W związku z brakiem możliwości wejścia do lokalu na poddaszu brak było możliwości sprawdzenia stanu technicznego w pozostałym zakresie zawartym w protokołach.

W zakresie branży konstrukcyjno-budowlanej stwierdzono, że konieczne jest wykonanie robót wymienionych w nowo dostarczonym protokole nr 17/2022 z 10 sierpnia 2022 r.

sporządzonym przez inż. Sławomira Gonera w zakresie ściany szczytowej oraz pokrycia dachowego. Brak było możliwości sprawdzenia konstrukcji dachowej w zakresie stanu technicznego krokwi i legarów.

Według kontrolujących, budynek mieszkalny wielorodzinny na dzień dzisiejszy nie stwarza bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia, bezpieczeństwa mienia, bądź środowiska, lecz zalecono wykonanie plomb na zarysowania ściany szczytowej od strony południowej, celem sprawdzenia osiadania konstrukcji budynku. Ponadto kontrolujący stwierdzili, że w związku z rozbieżnościami pomiędzy dwoma dostarczonymi protokołami sporządzonymi przez inż. Sławomira Gonera w niedługim odstępie czasu (protokół z 23 maja 2022 r. oraz protokół z dnia 10 sierpnia 2022 r.), w celu pełnej oceny stanu technicznego obiektu oraz ustalenia zakresu robót budowlanych niezbędnych do wykonania w celu poprawy jego bezpieczeństwa i doprowadzenia do należytego stanu technicznego, konieczne jest sporządzenie ekspertyzy technicznej całego budynku obejmującej branżę konstrukcyjno-budowlaną, łącznie ze stanem technicznym przewodów kominowych.

W związku z tym PINB w Powiecie Słupskim w dniu 07 września 2022 roku wydał postanowienie nr PINB.5162.12.2022.WK nakazujące Zarządcy, tj. Gminie Smółdzino obowiązek sporządzenie i dostarczenie ekspertyzy w zakresie bezpiecznego użytkowania i stanu technicznego budynku wraz z wyszczególnieniem robót koniecznych do wykonania w celu doprowadzenia obiektu do należytego stanu technicznego. W dniu 06 października 2022 r. przedstawiciel Urzędu Gminy Smółdzino przedłożył w tutejszym organie ekspertyzę techniczną wymaganą powyższym postanowieniem. Z przedłożonej ekspertyzy z września 2022 roku sporządzonej przez mgr inż. Tomasza Jakubik posiadającego uprawnienia nr POM/0155/OWOK/11 do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Z dostarczonej ekspertyzy wynika, że w budynku nie występuje bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia mieszkańców i bezpieczeństwa konstrukcji, jednakże obiekt można użytkować w stanie jak dotychczas po przeprowadzeniu prac remontowo-zabezpieczających w postaci wzmocnienia elementów konstrukcyjnych, tj. m.in.

- zszycie wszystkich rys i pęknięć za pomocą prętów stalowych,
- naprawa pęknięć nadproży okiennych,
- wzmocnienie krokwi dachowych,
- wzmocnienie belek stropowych nad II piętrem,
- wykonanie stężeń prętowych dachu,
- wymianę lub wzmocnienie stropu nad piwnicą w okolicy okna piwnicznego.

Powyższe roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Nie usunięcie ww. nieprawidłowości w wyznaczonym terminie może spowodować dalsze pogorszenie się stanu technicznego obiektu mogące stanowić bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Na podstawie art. 66 ust. ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

1. może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 2. jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 3. jest w nieodpowiednim stanie technicznym.
- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zgodnie z art. 61 ww. ustawy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt budowlany, w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Biorąc powyższe pod uwagę - należało orzec jak w sentencji decyzji.

Jednocześnie PINB informuje, iż po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego w decyzji, podlega ona egzekucji w oparciu o przepisy postępowania egzekucyjnego w administracji.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W POWIECIE SŁUPSKIM**

POUCZENIE

mgr inż. Miłosz Kuligowski

1. Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
3. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Urząd Gminy Smołdzino – współwłaściciel i zarządca obiektu
2. Bożena Zalewska – współwłaściciel obiektu
3. Andrzej Żych – współwłaściciel obiektu
4. Ewa Żych – współwłaściciel obiektu
5. Starostwo Powiatowe w Słupsku
Wydz. AB
6. a/a