



Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze

ul. T. Kościuszki 6, 58-400 Kamienna Góra
Tel./Fax: 75 769 51 58/ 75 769 51 61, e-mail: kamiennagora@winb.wroc.pl

Kamienna Góra, dn. 9 stycznia 2024r.

PINB. 403/24/23/1-24

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 81c ust. 2, w związku z art. 66 ust 1 i art. 83 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (jednolity tekst z 2023r. poz. 682 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst z 2023r. 775 z póź. zm), w sprawie złego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4 położonego przy ul. Młyńskiej w Chełmsku Śląskim, na działce nr 119/1 obręb 0004 według ewidencji gruntów.

nakazuję

współwłaścicielom budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4 położonego przy ulicy Młyńskiej w Chełmsku Śląskim, na działce nr 119/1 obręb 0004 według ewidencji gruntów tj. Gminie Lubawka oraz Państwu [REDAKTOWANE], sporządzenie i przedłożenie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego w/w budynku mieszkalnego, ze wskazaniem przyczyn powstałych uszkodzeń oraz prac niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi (część graficzna i część opisowa)

w terminie do dnia 30 marca 2024r.

Ekspertyza winna zawierać:

1. ocenę stanu technicznego budynku oraz uszkodzonych elementów ze szczególnym uwzględnieniem konstrukcji ścian zewnętrznych, konstrukcji przewieszzonego stropu poddasza, oraz konstrukcyjnych elementów stalowych m.in. belek stropowych, nadproża od strony rzeki itd.,
2. określenie przyczyn powstałych uszkodzeń budynku;
3. obliczenia sprawdzające uszkodzone elementów budynku; (m.in. ścian zewnętrznych oraz przewieszzonego stropu poddasza);
4. wskazanie w części graficznej i opisowej sposobu naprawy uszkodzeń wraz z określeniem kolejności wykonywania robót i stopniem pilności.

Ekspertyza techniczna winna być sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

Do czasu wykonania przedmiotowej Ekspertyzy technicznej i remontu budynku należy wykonać stosowne zabezpieczenia werandy i zakazuje się jej użytkowania.

Uzasadnienie

W dniu 13 września 2023r. organ nadzoru budowlanego w Kamiennej Górze przeprowadził kontrolę utrzymania stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4 położonego przy ul. Młyńskiej w Chełmsku Śląskim, na działce nr 119/1 obręb 0004 według ewidencji gruntów. W trakcie kontroli stwierdzono, że w budynku mieszkalnym przy ulicy Młyńskiej 4 w Chełmsku Śląskim w złym stanie technicznym znajdują się ściany zewnętrzne. Stwierdzono pęknięcia i zarysowania oraz ubytki i odparzenia tynków zewnętrznych. Ponadto stwierdzono, że w złym stanie technicznym znajduje się przewieszona część konstrukcji stropu poddasza, wyłączona z przez zarządcę z eksploatacji. Stwierdzono ponadto, że okna zewnętrzne wskazane w skardze znajdują się w stanie do remontu bądź wymiany. Drzwi zewnętrzne wejściowe znajdują się w stanie dostatecznym.

Najemcy i współwłaściciele nie wskazują przecieków pokrycia dachowego, komin jest wyremontowany. Stwierdzono korozję konstrukcyjnych elementów stalowych tj. belek stropowych, nadproża od strony rzeki.

Stwierdzone uszkodzenia wymagają dokonania szczegółowej analizy i opracowania programu naprawczego w ramach ekspertyzy.

Sporządzono dokumentację fotograficzną.

-verte-

Przedstawiciel zarządcy oświadcza, że na wiosnę bieżącego roku zarządca zaproponował współwłaścicielom opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku i opłacalności budynku. Propozycja została odrzucona. Przedstawiciel Zarządcy przedłożył książkę obiektu budowlanego wraz z protokołami okresowej kontroli.

Z uwagi na powyższe zawiadomieniem z dnia 18 października 2023r. o znaku PINB 403/23/23/1-23 organ nadzoru budowlanego w Kamiennej Górze z Urzędu wszczęła postępowanie administracyjne w sprawie złego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4 położonego przy ul. Młyńskiej w Chelmsku Śląskim, na działce nr 119/1 obręb 0004 według ewidencji gruntów.

Art. 81 c ust 2 Prawa budowlanego mówi, że organy administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Pracownicy organów nadzoru budowlanego posiadają kwalifikacje wymagane dla reprezentowania organu w postępowaniu administracyjnym tym nie mniej jednak w badanym przypadku na podstawie wyłącznie przeprowadzonych oględzin, bez dokonania odkrywek i szczegółowej analizy uszkodzeń, nie mają możliwości ustalenia przyczyn powstałych nieprawidłowości oraz wskazania rozwiązań technicznych mających na celu przywrócenie obiektu do właściwego stanu technicznego.

W ocenie organu nadzoru budowlanego w Kamiennej Górze dalsze pozostawienie budynku bez podjęcia stosownych działań zmierzający do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości może spowodować zagrożenie dla zdrowia i życia jego użytkowników bądź osób postronnych mogących znaleźć się w jego pobliżu.

Nakazana opracowanie, jednoznacznie wskaże roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu doprowadzenia obiektu do właściwego stanu technicznego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze poucza, że ekspertyza techniczna jest opracowaniem, którego celem jest ocena stanu technicznego obiektu budowlanego po zaistnieniu okoliczności, które wywołały powstanie w tym obiekcie uszkodzeń w szczególności: zarysowań, pęknięć, ugięć i procesów, które miały miejsce podczas realizacji lub użytkowania obiektu, a także inwentaryzację uszkodzeń oraz w zależności od potrzeb, badania specjalistyczne w zakresie podłoża gruntowego, badania kontrolne zastosowanych materiałów i niezbędne obliczenia statyczne, oraz formułujące wnioski określające główne przyczyny uszkodzeń i zalecenia w zakresie sposobu naprawy lub wzmocnienia uszkodzonych elementów. Podsumowując ekspertyza techniczna to opracowanie o znaczącej wartości merytorycznej, w którym wszelkie ustalenia są poparte badaniami (np. materiałów budowlanych), pomiarami, obliczeniami, dokonaniem niezbędnych odkrywek (zwłaszcza elementów konstrukcyjnych), analizą układu konstrukcyjnego obiektu, określeniem wzajemnych oddziaływań. Dlatego też przyjęto, że ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi w określonej specjalności bez ograniczeń, posiadającymi wieloletnią praktykę w tej materii (wiedzę praktyczną).

Po przeanalizowaniu akt sprawy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze stwierdził, co następuje:

Mając powyższe na uwadze, Powiatowy Inspektor nadzoru budowlanego w Kamiennej Górze wykorzystując dyspozycję art. 81c ust. 2 Prawa Budowlanego współwłaścicielom budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4 położonego przy ulicy Młyńskiej w Chelmsku Śląskim, na działce nr 119/1 obręb 0004 według ewidencji gruntów tj. Gminie Lubawka oraz Państwu Władysławie i Kazimierzowi Marciniak, sporządzenie i przedłożenie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego w/w budynku mieszkalnego, ze wskazaniem przyczyn powstałych uszkodzeń oraz prac niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi (część graficzna i część opisowa).

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia postanowienia stronie (art. 141 § 1 i 2 Kpa).

W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu administracji publicznej, który wydał postanowienie. Z dniem doręczenia Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne (zgodnie z art. 127a § 1 i 2 w związku z art. 144 Kpa).

Otrzymują:

1. [REDAKOWANE]
2. Gmina Lubawka

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Kamiennej Górze
2. Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce
3. A/a (L-ka ul. Młyńska 4 - eksp.tech 81c ust 2 - 403'23'23)Al



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Kamiennej Górze
mgr inż. Adrian Ciejak