



**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

PINB.403/1/24/2-24

Kamienna Góra, dn. 02 lutego 2024 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (jednolity tekst z 2023r. poz. 682, z późniejszymi zmianami), oraz na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Z 2023r. poz 775 z póź zm.), w sprawie złego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 położonego przy Alei Wojska Polskiego w Lubawce, na działce według ewidencji gruntów nr 803/3 obręb 0003

nakazuję

właścicielowi obiektu budowlanego – budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 położonego przy Alei Wojska Polskiego w Lubawce, na działce według ewidencji gruntów nr 803/3 obręb 0003 tj. Gminie Lubawka, przedłożenie w siedzibie organu:

- aktualnego protokołu okresowej kontroli rocznej, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

**wykonanego zgodnie z art. 62a ust 1 Ustawy Prawo budowlane
(tekst jednolity z 2023 r. Dz. U. poz. 682 z póź. zm),**

w terminie do 10 marca 2024 roku

oraz

sporządzenie i przedłożenie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego przedmiotowego obiektu budowlanego ze wskazaniem przyczyn powstałych uszkodzeń oraz prac niezbędnych do wykonania w celu przywrócenia właściwego stanu technicznego budynku (część graficzna i część opisowa).

Ekspertyza techniczna winna zawierać w szczególności:

- inwentaryzację przedmiotowego budynku;
- szczegółowe sprawdzenie stanu technicznego zewnętrznych ścian nośnych (ze szczególnym uwzględnieniem powstałych spękań) w/w budynku ze wskazaniem zastosowanych schematów konstrukcyjnych (statycznych), założeń przyjętych do obliczeń konstrukcji, w tym dotyczących obciążeń oraz podstawowe wyniki tych obliczeń;
- ocenę techniczną pozostałych elementów budynku;
- wskazanie przyczyn złego stanu technicznego obiektu;
- wskazanie technicznych możliwości remontu i naprawy uszkodzonych elementów konstrukcyjnych w szczególności dot. w/w zewnętrznych ścian nośnych, a także stopnia pilności i zakresu prac niezbędnych do wykonania, w celu doprowadzenia budynku do właściwego stanu technicznego (część opisowa wraz z rysunkami);
- ekspertyzę mykologiczną dotyczącą zawilgoceń i zagrzybień lokalu mieszkalnego nr 2 znajdującego się w parterze budynku wraz ze sposobem ich usunięcia.

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

w terminie do 31 maja 2024 roku.

UZASADNIENIE

W dniu 09 listopada 2023 roku organ nadzoru budowlanego w Kamiennej Górze przeprowadził kontrolę stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 położonego przy Alei Wojska Polskiego w Lubawce na terenie działki według ewidencji gruntów nr 803/3, obręb 0003. W trakcie kontroli stwierdzono, w lokalu mieszkalnym nr 2 silne zawilgocenia w obrębie podłogi. Ponadto stwierdzono silnie wyczuwalny zapach wilgoci w mieszkaniu. W trakcie kontroli stwierdzono, że lokal nie posiada prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kuchni, ani łazienki. Wykonano podłączenie kratki wentylacyjnej pomieszczenia łazienki do okapu w pomieszczeniu kuchni.

Ponadto nawiew umiejscowiony pod oknem w pomieszczeniu kuchni został zaślepiiony trwale. W lokalu nr 2 wymieniona została stolarka okienna bez nawietrzaków oraz wymieniono drzwi wejściowe.

W trakcie kontroli dokonano oględzin elewacji budynku na wysokości mieszkania nr 2 połączonego z parterem budynku i stwierdzono liczne zawilgocenia elewacji, w przyziemiu odparzenia i fragmentami ubytki tynków oraz liczne spękania pionowe na wszystkich elewacjach.

Budynek zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie z rzeką.

Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Przedstawiciel zarządcy przedłożył dokumentację obiektu – protokoły okresowej kontroli.

W związku z powyższym w dniu 10 stycznia 2024 roku tutejszy organ nadzoru budowlanego wszczął z Urzędu postępowanie administracyjne w sprawie złego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 położonego przy Alei Wojska Polskiego w Lubawce, na działce według ewidencji gruntów nr 803/3 obręb 0003

Art. 61 Prawa budowlanego mówi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt 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.

Art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego mówi, że właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli w terminie, o którym mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego mówi, że obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów;
- 3) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 .

W ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze powstałe uszkodzenia, stwierdzone przez pracowników organu nadzoru budowlanego, wymagają dogłębnej analizy oraz wykonania stosownych odkrywek i ewentualnych obliczeń co stanowi przesłanki do wydania nakazu sporządzenia ekspertyzy technicznej, która w sposób jednoznaczny określi przyczyny powstałych nieprawidłowości oraz wskaże roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu doprowadzenia obiektu do właściwego stanu technicznego i użytkowego bądź jego ewentualnej rozbiórki.

Dalsze pozostawienie budynku bez podjęcia stosowanych działań w celu przywrócenia jego właściwego stanu technicznego może prowadzić do katastrofy budowlanej.

Nakazana przedmiotową decyzją ekspertyza techniczna ma stanowić niezbędny materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie, który pozwoli ustalić precyzyjnie przyczyny występowania nieprawidłowości (przede wszystkim w zakresie spękań ścian nośnych) oraz pozwoli na wydanie decyzji, która w sposób precyzyjny określi niezbędne prace remontowe i skutecznie rozwiąże problem niewłaściwego stanu technicznego przedmiotowego obiektu.

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 uszkodzenia w szczególności: zarysowania, pęknięcia, ugięcia i procesy, 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).

Rezultatem właściwie wykonanej ekspertyzy technicznej jest wskazanie sposobu naprawy wszystkich uszkodzonych elementów konstrukcyjnych budynku, wskazanie kolejności i sposobu ich naprawy celem doprowadzenia obiektu budowlanego do właściwego stanu technicznego budynku i jego przydatności do dalszego użytkowania. Ekspertyza techniczna winna zawierać szczegółową część opisową i rysunkową w tym zakresie.

Jak ustalono w trakcie kontroli stan techniczny całego obiektu ocenia się jako zły. W świetle powyższego ekspert winien sprawdzić wszystkie uszkodzenia elementów budynku, wskazać precyzyjnie i kompleksowo kolejność i sposób ich naprawy celem doprowadzenia w całości obiekt do właściwego stanu technicznego i użytkowego.

W następstwie przedłożenia protokołów okresowej kontroli oraz ekspertyzy technicznej, organ nadzoru budowlanego wyda rozstrzygnięcie w oparciu o przepis art. 66 Ustawy Prawo budowlane, względnie inne, odpowiednio do zgromadzonego materiału dowodowego.

Mając powyższe na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie za moim pośrednictwem do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 § 1 i § 2 Kpa).
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (zgodnie z art. 127a § 1 i 2 Kpa).



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

Otrzymują:

1. Gmina Lubawka
2. Burmistrz Miasta i Gminy Lubawka

Do wiadomości:

1. Zakład Gospodarki Miejskiej z/s ul. Zielonej 12 w Lubawce
2. Starostwo Powiatowe w Kamiennej Górze
3. A/a (Lubawka, Al. Wojska Polskiego 15 - zły stan tech. bud. - 403'1'24.odt)D

