



D/DE/DT M 12.11.2024
Ruda Śląska, 06.11.2024 r.

TIR/14.11.24

TIR-p.
Hoffmann
14.11.24

POSTANOWIENIE 231/2024

Działając na podstawie art. 81c ust. 2 w związku, art. 62 ust. 3, art. 80 ust. 2 pkt 1 i art. 83 ust. 1 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późniejszymi zmianami*) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.*), w toku prowadzonego postępowania w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Bujoczka 17, na działce o oznaczonej geodezyjnie numerem 674/65,

postanawiam

nałożyć na MPGM TBS Sp. z o. o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej - zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Bujoczka 17, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 674/65, **obowiązek:**

1. przedłożenia ekspertyzy konstrukcyjno - budowlanej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego jw., zawierającej również wskazanie zakresu robót budowlanych lub innych czynności koniecznych do wykonania w celu przywrócenia budynku jw., do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania,

- w terminie do 31 stycznia 2025 r.

UZASADNIENIE

W dniu 24.09.2024 r. do tut. Organu wpłynęło pismo lokatorki budynku przy ul. Bujoczka 17 w Rudzie Śląskiej, w którym autorka wskazała: *zwracam się z uprzejmą prośbą o interwencję w sprawie moich okien, które znajdują się w moim mieszkaniu Bujoczka 17/5. Okna, które aktualnie posiadam nie nadają się do użytkowania, w porze deszczowej muszę zabezpieczać okna na różne sposoby. W porze zimowej śnieg dostaje się do środka mieszkania, ramy okienne są przegnite, kruszą się i koszty ogrzewania są wyższe.*

W dniu 27.09.2024 r. tut. Organ zawiadomił zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego jw. o terminie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego tego budynku.

W dniu 17.10.2024 r. przedstawiciele tut. Organu w czasie czynności kontrolnych stwierdzili:

- w piwnicy ubytki tynków na ścianach i sufitach,
- belki stropu odcinkowego skorodowane,
- piwnica wymaga oczyszczenia ze śmieci i gabarytów,
- schody wewnętrzne wykazują wieloletnie zużycie, wymagają remontu,
- na klatce schodowej złuszczone farba, ubytki tynków na ścianach i sufitach,
- w przestrzeni stropodachu ubytki w deskach podłogowych, zanieczyszczenia po gołębiach, wymaga uporządkowania,
- w lokalu nr 5 okna są w stanie awaryjnym,
- murek ceglany przy schodach wejściowych spękany z przemieszczeniem,
- budynek spięty jest ściągami stalowymi (ankrami),
- budynek wykazuje wychylenie w kierunku zachodnim spowodowane uszkodzeniami górnictwem.

Podczas kontroli przedstawiciel zarządcy przekazał protokoły kontroli okresowych stanu technicznego budynku.

W protokole z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rudzie Śląskiej przy ul. Bujoczka 17 z dnia 15.06.2023 r., sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - wymiana pokrycia - nie wykonano,
- obróbki blacharskie, rynny rury spustowe - wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - nie wykonano,
- kominy powyżej połaci - przemurowanie kominów - nie wykonano.

- konstrukcja dachu - częściowa wymiana lub wzmocnienie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej - nie wykonano,
- stropy nad piwnicami - uzupełnienie tynków, konserwacja elementów stalowych - nie wykonano,
- stropy międzykondygnacyjne - konserwacja - nie wykonano,
- ściany konstrukcyjne nadziemna - uzupełnienie cegieł, spoin i tynków - nie wykonano,
- ściany konstrukcyjne piwnic - naprawa i uzupełnienie tynków - nie wykonano,
- elewacja - uzupełnieni spoin, cegieł, tynków - nie wykonano,
- elementy stalowe mocowane do elewacji - konserwacja częściowy demontaż - nie wykonano,
- klatki schodowe - 1. biegi schodowe - konserwacja, docelowo wymiana stopnic, montaż tralek pionowych (obecnie poziome), 2. spoczniki - konserwacja, 3. tynki klatki schodowej - naprawa tynków, malowanie - nie wykonano,
- stolarka okienna - uzupełnienie skrzydeł okiennych, docelowo wymiana stolarki okiennej - nie wykonano,
- drzwi wejściowe - wymiana 1 szt. - nie wykonano,
- ubikacja na klatce schodowej - konserwacja - nie wykonano,
- instalacja wodociągowa - częściowa wymiana - nie wykonano,
- instalacja kanalizacyjna - częściowa wymiana - nie wykonano.

w pkt 7. Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania:

1. dach, konstrukcja dachu - wymiana pokrycia i częściowa wymiana elementów konstrukcyjnych więźby dachowej,
2. kominy ponad dachem - przemurowanie,
3. piwnica - naprawa tynków ścian i sufitów, konserwacja lub wymiana elementów stalowych; docelowo wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku,
4. elewacja - przemurowanie, docelowo remont konserwatorski,
5. klatka schodowa - naprawa tynków ścian i sufitów + malowanie, wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej,
6. wspólne WC - naprawa tynków ścian i sufitów + malowanie, wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej,
7. instalacja wod.-kan. - częściowa wymiana,
8. schody zewnętrzne - naprawa stopni.

w pkt 8. Wnioski końcowe: budynek pomimo tego, iż nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.

w pkt 9. W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać:

1. klatka schodowa - wstawienie brakującej stolarki okiennej.

W protokole z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rudzie Śląskiej przy ul. Bujoczka 17 z dnia 25.06.2024 r., sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - wymiana pokrycia - nie wykonano,
- obróbki blacharskie, rynny rury spustowe - wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych - nie wykonano,
- kominy powyżej połaci - przemurowanie kominów - nie wykonano,
- konstrukcja dachu - częściowa wymiana lub wzmocnienie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej - nie wykonano,
- stropy nad piwnicami - uzupełnienie tynków, konserwacja elementów stalowych - nie wykonano,
- stropy międzykondygnacyjne - konserwacja - nie wykonano,
- ściany konstrukcyjne nadziemna - uzupełnienie cegieł, spoin i tynków - nie wykonano,
- ściany konstrukcyjne piwnic - naprawa i uzupełnienie tynków - nie wykonano,
- elewacja - uzupełnieni spoin, cegieł, tynków - nie wykonano,
- elementy stalowe mocowane do elewacji - konserwacja częściowy demontaż - nie wykonano,
- klatki schodowe - 1. biegi schodowe - konserwacja, docelowo wymiana stopnic, montaż tralek pionowych (obecnie poziome), 2. spoczniki - konserwacja, 3. tynki klatki schodowej - naprawa tynków, malowanie - nie wykonano,
- stolarka okienna - uzupełnienie skrzydeł okiennych, docelowo wymiana stolarki okiennej - nie wykonano,
- drzwi wejściowe - wymiana 1 szt. - nie wykonano,
- ubikacja na klatce schodowej - konserwacja - nie wykonano,
- instalacja wodociągowa - częściowa wymiana - nie wykonano,
- instalacja kanalizacyjna - częściowa wymiana - nie wykonano.

instalacja kanalizacyjna - częściowa wymiana - nie wykonano.

w pkt 7. Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania:

1. dach, konstrukcja dachu - wymiana pokrycia i częściowa wymiana elementów konstrukcyjnych więźby dachowej,
2. kominy ponad dachem - przemurowanie,

3. piwnica - naprawa tynków ścian i sufitów, konserwacja lub wymiana elementów stalowych; docelowo wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku,
 4. elewacja - przemurowanie, docelowo remont konserwatorski,
 5. klatka schodowa - naprawa tynków ścian i sufitów + malowanie, wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej,
 6. wspólne WC - naprawa tynków ścian i sufitów + malowanie, wymiana drzwi wejściowych i stolarki okiennej,
 7. instalacja wod.-kan. - częściowa wymiana,
- schody zewnętrzne - naprawa stopni,
8. murki przy okienkach piwnicznych - do naprawy

w pkt 8. Wnioski końcowe: budynek pomimo tego, iż nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu.

Biorąc pod uwagę powyższe Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej w dniu 21.10.2024 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Bujoczka 17 w Rudzie Śląskiej, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 674/65.

Wobec stwierdzonych w czasie czynności kontrolnych nieprawidłowości stanu technicznego budynku oraz nie wykonania zaleceń kontroli okresowych stanu technicznego budynku, mogących spowodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi, tut. Organ niniejszym postanowieniem na zarządcę obiektu obowiązek przedłożenia w terminie do 31 stycznia 2025 r. ekspertyzy konstrukcyjno - budowlanej stanu technicznego przedmiotowego budynku, o której mowa w sentencji niniejszego postanowienia. Ekspertyza ta powinna zawierać także wskazanie zakresu robót budowlanych lub innych czynności koniecznych do wykonania w celu przywrócenia budynku jw., do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

Zgodnie z art. 62 ust. 3 ustawy jw. 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, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Zgodnie z art. 81c Pb

ust. 2 *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. Koszt oceny i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.*

ust. 3 Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Na postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej w terminie 7 dni od daty doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec tut. Organu. Z dniem doręczenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne i prawomocne.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Rudzie Śląskiej

Anna Rojowska

Pouczenie:

1. Ekspertyza powinna być wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń.
2. Do ekspertyzy należy dołączyć kopię uprawnień budowlanych osoby ją wykonującej oraz zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, aktualne na dzień jej opracowania.

Otrzymuje celem wykonania:

1. MPGM TBS Sp. z o. o.

ul. 1 Maja 218

41-709 Ruda Śląska

Otrzymuje:

2. Gmina Miasto Ruda Śląska - Prezydent Miasta Ruda Śląska

pl. Jana Pawła II 6

41-709 Ruda Śląska

3. Prezydent Miasta Ruda Śląska jako:
- Organ administracji architektoniczno - budowlanej

pl. Jana Pawła II 6

41-709 Ruda Śląska

kopia a/a (opracował Zbigniew Marcinczak, tel. 32 771 71 07)