

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 81c ust.2, ust.3 i ust. 4, art.81ust. 1 i art. 83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2021r., poz.2351 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – *Kodeksu postępowania administracyjnego* (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.), po przeprowadzeniu kontroli stanu technicznego balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią, stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej pod w/w adresem,

postanawiam

nałożyć na Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią reprezentowaną poprzez Zarząd w osobach Pani Ewy Kozek i Pan Rafała Kowalskiego, obowiązek przedłożenia następujących dokumentów:
-oceny technicznej balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12 w której należy określić obecny stan techniczny konstrukcji balkonu i obudowy płyty balkonowej wraz ze wskazaniem sposobu naprawy odspojenia części obudowy balkonu oraz sposobu usunięcia ewentualnych nieprawidłowości wynikających z oceny technicznej, sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,

w terminie do dnia 20 kwietnia 2023r.

UZASADNIENIE

W związku z pismem Pana Rafała Kowalskiego z dnia 20 lutego 2023r. /data wpływu do PINB 20.02.2023r./, w którym zwrócono się do tut. Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o podjęcie interwencji w sprawie stanu technicznego balkonu, przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12 w budynku wielorodzinnym przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 23 lutego 2023r. przeprowadził kontrolę przedmiotu zgłoszenia. Na miejscu, na podstawie okazanych dokumentów, status i uchwała Nr 4/21 z dnia 07.06.2021r., w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia 28.12.2007r. ustalono, że w kontrolowanym budynku funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. W skład zarządu wspólnoty wchodzi Pani Ewa Kozek –przewodnicząca zarządu oraz Pan Rafał Kowalski – członek zarządu, natomiast zarządcą nieruchomości jest NADM Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. B. krzywoustego 7A w Nakle nad Notecią. Po dokonaniu sprawdzenia dokumentacji związanej z utrzymaniem obiektu stwierdzono, że zarządca w sposób prawidłowy prowadzi książkę obiektu budowlanego i dokonuje kontroli okresowych rocznych i pięcioletnich. W dniu kontroli stwierdzono widoczne uszkodzenie obudowy płyty balkonowej od spodu balkonu. Część obudowy sufitu balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12 wykonana z płyty włóknowo –cementowej, gr 10 mm uległa oberwaniu, na powierzchni około 1,0 m². Jak wyjaśnił przedstawiciel zarządcy obiektu, w 2013r. przeprowadzony był remont elewacji przedmiotowego budynku, który obejmował m. in. remont balkonów. Zarządca obiektu ponadto poinformował, że właściciel lokalu mieszkalnego nr 12, w ubiegłym roku ułożył na płycie balkonowej płytki ceramiczne. W dniu kontroli nie można było jednoznacznie ustalić, czy przyczyną odspojenia się płyty obudowy balkonu było niewłaściwe wykonanie robót remontowych, czy niewłaściwe użytkowanie balkonu. W związku z powyższym zaleca się wykonanie oceny technicznej w celu ustalenia przyczyny i sposobu naprawy uszkodzonej obudowy płyty balkonowej. Do czasu wykonania naprawy obudowy balkonu należy wyłączyć balkon z użytkowania. W dniu kontroli po dokonaniu oględzin budynku z zewnątrz

od strony ulicy B. Krzywoustego widocznych uszkodzeń innych elementów konstrukcyjnych nie stwierdzono. Sporządzoną podczas oględzin dokumentację fotograficzną wraz z protokołem z kontroli włączono do akt sprawy. Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, że kontrolowany budynek znajduje się w ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego i podlega ochronie konserwatorskiej.

Z uwagi na usytuowanie budynku za strony uznano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej reprezentujący poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zarządcę drogi przy której znajduje się kontrolowany budynek tj. Gminę Nakło nad Notecią.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego zasadne jest zastosowanie art. 81c ust.2 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, 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”.

Zgodnie z art. 61 § 4 i art. 10 Kpa, pismem z dnia 28.02.2023r. zawiadomiono strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania i o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i zgłoszonych wniosków. W wyznaczonym terminie strony nie wypowiedziały się.

Mając na uwadze powyższe i ustalenia dokonane podczas kontroli przedmiotu zgłoszenia, w związku z uzasadnionymi wątpliwościami organu w kwestii stanu technicznego balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12, postanowiłem orzec jak w sentencji.

Na postanowienie niniejsze służy stronom zażalenie do Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.



Otrzymują (adresy wg. odrębnego załącznika):

(informację o przetwarzaniu danych osobowych RODO przekazano we wcześniejszej korespondencji)

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią poprzez Zarząd Wspólnoty w osobach przewodnicząca zarządu Pani Ewa Kozek i członek zarządu Pan Rafał Kowalski
2. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy (e-PUAP)
3. PINB a/a x2

Do wiadomości:

1. Starosta Nakielski (e-PUAP)
2. Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią (e-PUAP)
3. NADM Sp. z o. o. – zarządcą nieruchomości