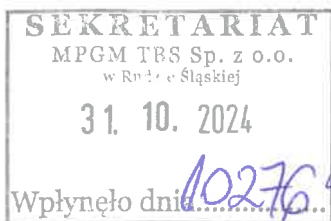


PINB.5144.55.2024

W dalszej korespondencji proszę
powołać się na ww. znak sprawy.



DE/DT TIR/04.10.24
Ruda Śląska, 28.10.2024 r.
TIR- Dłocall
04.10.24

POSTANOWIENIE 217/2024

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. Kopernika 11, na działce o oznaczonej geodezyjnie numerem 1182/205,

postanawiam

nałożyć na MPGM TBS Sp. z o. o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej - zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Kopernika 11, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 1182/205, 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 dniach 17 i 18 września 2024 r. do tut. Organu wpłynęło pismo lokatorki budynku przy ul. Kopernika 11 w Rudzie Śląskiej, w którym autorka wskazała: *Dnia 15.09.2024 r. doszło do zalania mi sufitów w mieszkaniu z powodu zaniechania MPGM, bo nie zabezpieczyli odpowiednio dachu, dach jest w fatalnym stanie, są dziury, spróchniałe belki co spowodowało szkody w moim mieszkaniu i mieszkaniu sąsiadki z mieszkania nr 16. (...) Jak dach nie będzie naprawiony to szkody będą się nasilały i będą większe, może nawet dojść do spalenia instalacji elektrycznej, bo kable znajdują się w ścianach i sufitach. (...) moim zdaniem budynek, w którym mieszkamy nie nadaje się do zamieszkania, ponieważ są pęknięcia ścian na klatce schodowej, mokre ściany frontowe, mokre ściany na klatce schodowej, schody też nie są bezpieczne, z mokrych ścian robi się grzyb i wilgoć, która jest szkodliwa dla zdrowia, w mieszkaniach szkody górnicze, budynek czasem się trzęsie i jest krzywy, w klatce nr 9 stropy belki podtrzymują w piwnicy jak to wszystko zacznie opadać to belki puszczą stropy, proszę zerknąć na stan techniczny budynku nr 11 i 9 i ocenę, czy ludzie powinni w nim zamieszkiwać*".

W dniu 23.09.2024 r. tut. Organ zawiadomił zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego jw. o terminie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego tego budynku.

W dniu 15.10.2024 r. przedstawiciele tut. Organu w czasie czynności kontrolnych stwierdzili:

- budynek wykazuje wychylenie spowodowane uszkodzeniami górnictwami,
- w piwnicy posadzka na gruncie zawilgocona,
- ubytki tynków na ścianach i sufitach piwnic,
- belki stropowe stropu odcinkowego skorodowane,
- na klatce schodowej widoczne liczne pęknięcia pionowe i ukośne spowodowane uszkodzeniami górnictwami,
- spękane plomby założone na pęknięciach ścian,
- schody wewnętrzne wykazują wieloletnie zużycie,
- w lokalach ostatniej kondygnacji widoczne ślady po zalaniach z dachu oraz pęknięcia pionowe i ukośne nadproży okien.
- w przestrzeni stropodachu widoczne zagrzybienia konstrukcji drewnianej dachu oraz desek pokrycia dachowego spowodowane zalewaniem,
- ubytki tynków na kominach w przestrzeni stropodachu,

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

W protokole nr 742846/2024 z dnia 31.07.2024 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych (dymowych, spaliniowych, wentylacyjnych), sporządzonym przez mistrza kominarskiego, autor stwierdził:

- Naprawić i otynkować głowice kominowe ponad dachem budynku (widoczne ubytki w tynkach).
- Nie udostępniono lokali przy ul. Kopernika 11/ 1,2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 16.

W protokole z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rudzie Śląskiej przy ul. Kopernika 11 z dnia 13.06.2023 r., sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - pokrycie, obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe, kominy powyżej połączenia - remont/wymiana - nie wykonano,
- ściany konstrukcyjne piwnic - zewnętrzne - wykonać izolację przeciwwilgociową - nie wykonano,
- klatki schodowe - biegi schodowe - wymiana stopnic drewnianych i naprawa balustrady - nie wykonano,
- klatki schodowe - stolarka-ślusarka okienna - nie wykonano,
- tynki klatki schodowej - remont - nie wykonano

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

1. dach wymiana pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
2. klatka schodowa - remont kapitalny w tym wymiana okien i drzwi, naprawy biegów schodowych, balustrad, uzupełnienie tralek,
3. kominy ponad dachem - przemulowanie kominów lub naprawa tynków,
4. elewacja - naprawa tynków na cokole, remont konserwatorski.

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:

- odwodnienie budynku - naprawa rury spustowej,

W protokole z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rudzie Śląskiej przy ul. Kopernika 11 z dnia 31.07.2024 r., sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - pokrycie, obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe, kominy powyżej połączenia - remont/wymiana - nie wykonano,
- ściany konstrukcyjne piwnic - zewnętrzne - wykonać izolację przeciwwilgociową - nie wykonano,
- klatki schodowe - biegi schodowe - wymiana stopnic drewnianych i naprawa balustrady - nie wykonano,
- klatki schodowe - stolarka-ślusarka okienna - nie wykonano,
- tynki klatki schodowej - remont - nie wykonano

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

1. dach wymiana pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
2. klatka schodowa - remont kapitalny w tym wymiana okien i drzwi, naprawy biegów schodowych, balustrad, uzupełnienie tralek,
3. kominy ponad dachem - przemulowanie kominów lub naprawa tynków,
4. elewacja - naprawa tynków na cokole, remont konserwatorski.

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:

- odwodnienie budynku (naroże płn. - zach.) - naprawa rury spustowej,
- klatka schodowa - zabezpieczyć puszkę elektryczną.

Biorąc pod uwagę powyższe Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej w dniu 16.10.2024 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Kopernika 11 w Rudzie Śląskiej, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 1182/205.

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 nałożył 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)

