



Ruda Śląska, 04.11.2024 r.

PINB.5144.34.2024

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

POSTANOWIENIE 225/2024

Działając na podstawie art. 81c ust. 2, w związku z 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. Kokota 20, na działce o oznaczonej geodezyjnie numerem 896/201,

postanawiam

nałożyć na MPGM TBS Sp. z o. o. - zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Kokota 20, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 896/201, **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 24.06.2024 r. do tut. Organu wpłynęło pismo lokatora budynku jw., w którym zwrócono się o dokonanie oględzin budynku przy ul. Kokota 20 w Rudzie Śląskiej. Wniosek uzasadniono tym, że budynek jest w bardzo złym stanie technicznym.

Pismem z dnia 26.06.2024 r. tut. Organ zwrócił się do Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Ruda Śląska o przekazanie kopii dokumentu będącego podstawą sprawowania zarządu przedmiotowym budynkiem.

W dniu 25.07.2024 r. do tut. Organu wpłynęło pismo Kierownika Referatu Gospodarowania Lokalami Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Ruda Śląska znak ALM.7124.6.00069.2024, w którym poinformowano, że MPGM TBS Sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej zarządza nieruchomością położoną przy ul. Kokota 20 od miesiąca lutego 1981 r. do pisma dołączono kopie decyzji Wiceprezydenta Miasta Ruda Śląska z dnia 15.01.1981 r. nr GT-8114/4/81 oraz protokołu z dnia 01.02.1981 r. przejęcia w zarząd państwowy ww. budynku.

W dniu 29.07.2024 r. tut. Organ zawiadomił zarządcę ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o terminie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego tego budynku.

W dniu 03.09.2024 r. przedstawiciele tut. Organu w czasie czynności kontrolnych stwierdzili:

- w piwnicy posadzka na gruncie zawilgocona,
- znaczne ubytki tynków na ścianach i sufitach piwnic,
- ubytki cegieł w ścianach piwnic,
- na klatce schodowej ubytki tynków,
- schody wewnętrzne wykazują wieloletnie zużycie,
- na poddaszu widoczne ślady po zalaniach,
- na elewacji zewnętrznej ubytki cegieł,
- w rejonie wejścia do lokalu użytkowego znaczne ubytki tynków oraz cegieł i kamienia piaszczystego,
- na dachu widoczne ubytki desek w pasie przyrynnowym

Podczas kontroli zarządca przekazał protokoły kontroli okresowych stanu technicznego budynku.

W protokole nr 383/2023 z dnia 14.09.-19.10.2023 r. z przeprowadzonych oględzin - ekspertyzy przewodów kominowych i urządzeń grzewczo - kominowych w tym budynku, sporządzonym przez mistrza kominarskiego, autor wskazał:

- ze względu na brak wystarczającej ilości przewodów kominowych wentylacyjnych w budynku należy zdemontować instalacje butli na gaz propan - butan w mieszkaniach.

W protokole z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego przedmiotowego budynku z dnia 09.06.2023 r., sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - do remontu wraz z wzmocnieniem konstrukcji - nie wykonano,
- schody wewnętrzne - do naprawy - nie wykonano,
- stolarka drzwiowa, okienna - do naprawy, wymiany - nie wykonano,
- schody zewnętrzne - do naprawy - nie wykonano,
- klatka schodowa - do generalnego remontu - nie wykonano,
- komórki lokatorskie - do remontu - nie wykonano,
- szambo, kanalizacja zewnętrzna - do remontu - nie wykonano,
- elewacja, pęknięcia - do przemurowania, uzupełnienie spoin, cegieł - nie wykonano,

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

1. dach wraz z kominami, obróbkami, rynnami do remontu,
2. pęknięcia ścian do przemurowania,
3. klatka schodowa wraz z schodami wewnętrznymi do remontu,
4. instalacja wod. - kan. do remontu,
5. kanalizacja sanitarna wraz z studniami kanalizacyjnymi do naprawy,
6. komórki piwniczne do remontu.

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

W protokole z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku jw. z dnia 03.06.2024 r., sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - do remontu wraz z wzmocnieniem konstrukcji - nie wykonano,
- schody wewnętrzne - do naprawy - nie wykonano,
- stolarka drzwiowa, okienna - do naprawy, wymiany - nie wykonano,
- schody zewnętrzne - do naprawy - nie wykonano,
- klatka schodowa - do generalnego remontu - nie wykonano,
- komórki lokatorskie - do remontu - nie wykonano,
- szambo, kanalizacja zewnętrzna - do remontu - nie wykonano,
- elewacja, pęknięcia - do przemurowania, uzupełnienie spoin, cegieł - nie wykonano,

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

1. dach wraz z kominami, obróbkami, rynnami do remontu,
2. pęknięcia ścian do przemurowania,
3. klatka schodowa wraz z schodami wewnętrznymi do remontu,
4. komórki piwniczne do remontu.

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

W dniu 26.09.2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Kokota 20 w Rudzie Śląskiej, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 896/201.

Wobec stwierdzonych podczas czynności kontrolnych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego przedmiotowego budynku oraz braku 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Kokota 20 w Rudzie Śląskiej, 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)

