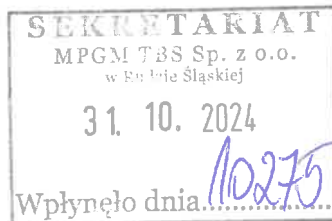


W dalszej korespondencji proszę
poważyć się na ww. znak sprawy.



TIR/04.11.24
Ruda Śląska, 24.10.2024 r.

TIR - p. Hoffmann
04.11.24

POSTANOWIENIE 212/2024

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. Młyńskiej 77, na działce o oznaczonej geodezyjnie numerem 1493/79,

postanawiam

nałożyć na MPGM TBS Sp. z o. o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej - zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Młyńskiej 77, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 1493/79, **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 04.09.2024 r. do tut. Organu wpłynęło pismo lokatorów budynku przy ul. Młyńskiej 77 w Rudzie Śląskiej, w którym zwrócili się z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli budynku położonego jw. wskazując m.in.: „W tym budynku pleśń istnieje od piwnicy po strych (tj. w niektórych lokalach mieszkalnych). Została przeprowadzona kontrola c.o. przez Straż Pożarną i kominiarza - wynik negatywny. Jest tu problem z wentylacją, prawdopodobnie dodatkowo w istniejących przewodach wentylacyjnych mogą występować mikroorganizmy. W budynku istnieje zanieczyszczenie powietrza”.

W dniu 05.09.2024 r. tut. Organ zawiadomił zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego jw. o terminie przeprowadzenia kontroli stanu technicznego tego budynku.

W dniu 19.09.2024 r. przedstawiciele tut. Organu w czasie czynności kontrolnych stwierdzili:

- w piwnicy posadzka na gruncie,
- ubytki tynków na ścianach piwnic,
- ściany zewnętrzne piwnic zawilgocone,
- na klatce schodowej ubytki tynków na ścianach,
- ściany zewnętrzne klatki schodowej zawilgocone,
- schody klatki schodowej wykazują wieloletnie zużycie,
- w udostępnionych lokalach widoczne zawilgocenia ścian zewnętrznych,
- na ostatniej kondygnacji ślady po zalaniach na sufitach,
- na ścianach zewnętrznych budynku ubytki tynków w elewacji, ubytki cegieł, wypłukane fugi.

W trakcie czynności kontrolnych lokatorzy oświadczyli, że dach przecieka.

Podczas kontroli zarządca przekazał protokoły kontroli okresowych stanu technicznego budynku.

W protokole z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Rudzie Śląskiej przy ul. Młyńskiej 77 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 remontem kominów - nie wykonano,
- elewacja - uzupełnienie tynków, spoin - nie wykonano,

- komórki lokatorskie - do remontu - nie wykonano,
- klatka schodowa - remont wraz z wymianą stolarki okiennej - nie wykonano,

w pkt 6. Stan kontroli:

- ściany nośne - stan techniczny dopuszczający,
- filary i słupy - stan techniczny dopuszczający,
- stropy - stan techniczny dopuszczający,
- pokrycie - stan techniczny dopuszczający,
- obróbki blacharskie - stan techniczny dopuszczający,
- kominy, ławy kominiarskie - stan techniczny dopuszczający,
- włazy, wyjścia na dach, inne konstrukcje zewnętrzne zamocowane do dachu - stan techniczny dopuszczający,
- orynnowanie i odwodnienie budynku - stan techniczny dopuszczający,
- dojścia dojazdu, place postojowe - stan techniczny dopuszczający,
- ogrodzenie - stan techniczny dopuszczający,
- śmietniki - stan techniczny dopuszczający,

Przy czym wg. kryterium oceny klasyfikacji stanu technicznego obiektu budowlanego zawartym w punkcie 3 „Zasady oceny wizualnej zużycia technicznego obiektu” tego protokołu, jako dopuszczające klasyfikuje się procentowe zużycie elementu w przedziale 56-75% ze wskazaniem, że w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

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

1. remont dachu,
2. kompleksowy remont klatki schodowej,
3. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
4. remont podwórka,
5. remont pomieszczeń gospodarczych wraz z remontem suchych wc.

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 protokole z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego przedmiotowego budynku sporządzonym przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, autorzy stwierdzili:

w pkt 5. Sprawdzenie wykonania zaleceń poprzedniej kontroli:

- dach - do remontu wraz z remontem kominów - nie wykonano,
- elewacja - uzupełnienie tynków, spoin - nie wykonano,
- komórki lokatorskie - do remontu - nie wykonano,
- klatka schodowa - remont wraz z wymianą stolarki okiennej - nie wykonano,

w pkt 6. Stan kontroli:

- ściany nośne - stan techniczny dopuszczający,
- filary i słupy - stan techniczny dopuszczający,
- stropy - stan techniczny dopuszczający,
- pokrycie - stan techniczny dopuszczający,
- obróbki blacharskie - stan techniczny dopuszczający,
- kominy, ławy kominiarskie - stan techniczny dopuszczający,
- włazy, wyjścia na dach, inne konstrukcje zewnętrzne zamocowane do dachu - stan techniczny dopuszczający,
- orynnowanie i odwodnienie budynku - stan techniczny dopuszczający,

Przy czym wg. kryterium oceny klasyfikacji stanu technicznego obiektu budowlanego zawartym w punkcie 3 „Zasady oceny wizualnej zużycia technicznego obiektu” tego protokołu, jako dopuszczające klasyfikuje się procentowe zużycie elementu w przedziale 56-75% ze wskazaniem, że w elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

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

1. remont dachu,
2. kompleksowy remont klatki schodowej,
3. wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
4. remont podwórka,
5. remont pomieszczeń gospodarczych wraz z remontem suchych wc.

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.

Wobec stwierdzonych nieprawidłowości w czasie czynności kontrolnych oraz w protokołach kontroli okresowych stanu technicznego przedmiotowego budynku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej w dniu 26.09.2024 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Młyńskiej 77 w Rudzie Śląskiej, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 1493/79.

W celu ustalenia sposobu naprawy ww. budynku oraz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości 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. Młyńskiej 77 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, a jej wykonanie powinno poprzedzić dokonanie stosownych odkrywek oraz obliczeń.

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 Rojewska

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: pl. Jana Pawła II 6 41-709 Ruda Śląska
- Organ administracji architektoniczno - budowlanej

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

