



Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze

ul. T. Kościuszki 6, 58-400 Kamienna Góra
Tel./Fax: 75 769 51 58/ 75 769 51 61, e-mail: kamiennagora@winb.wroc.pl

PINB 403/14/18/2-21 **Z.G.M. w Lubawce**

Kamienna Góra 7 czerwca 2021r.

Wpłynęło 9.06.2021

Załącznik Nr. 1700

Decyzja

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 83 ust. 1 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2020r. poz. 1333 z póź. zm) oraz na podstawie art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2020r. poz. 256 z póź. zm.), w sprawie złego stanu technicznego budynku gospodarczego położonego, na działce nr 113/22 według ewidencji gruntów w Chełmsku Śląskim

nakazuję

właścicielowi budynku gospodarczego położonego, na działce nr 113/22 według ewidencji gruntów w Chełmsku Śląskim tj. Gminie Lubawka wykonanie następujących robót budowlanych na przedmiotowym budynku w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości:

1. przemurować spękany fragment ściany frontowej kamienicy ul. Kamiennogórska 1 w Chełmsku Śląskim - zgodnie z rys. nr 6 ekspertyzy budowlanej sporządzonej przez Małgorzatę Ewiak,
2. wykonać przemurowania i naprawy ścian budynku, uzupełnić ubytki w ścianach przyziemia, nadprożach, gzymsach, wykonać uzupełnienie spoin ścian zewnętrznych zgodnie z rys. nr 6 i 7 w/w ekspertyzy,
3. uzupełnić ubytki w stropach krzyżowych – zgodnie z rys. nr 4 w/w ekspertyzy,
4. wykonać remont konstrukcji drewnianej dachu oraz pokrycia dachowego wraz z obróbkami i odwodnieniem – zgodnie z rys. 2 i 5 w/w ekspertyzy

w trybie natychmiastowej wykonalności (art. 108 kpa)

5. wymienić stolarkę okienną i drzwiową / wrota zewnętrzne,
6. wykonać tynki zewnętrzne ,
7. wykonać roboty izolacyjne przeciwwilgociowe ścian przyziemia metodą iniekcji krystalicznej

w terminie do 31 lipca 2022r.

UZASADNIENIE

W dniu 5 kwietnia 2018 roku z Urzędu zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku gospodarczego położonego, na działce nr 113/22 według ewidencji gruntów w Chełmsku Śląskim i w dniu 8maja 2018 roku został przeprowadzony dowód w postępowaniu administracyjnym.

W trakcie kontroli stwierdzono, że na działce nr 113/22 w Chełmsku Śląskim zlokalizowany jest budynek gospodarczy. Budynek konstrukcji murowanej mieszanej (cegła kamień) Konstrukcja dachu drewniana, dach kryty dachówką ceramiczną, wrota drewniane. Budynek jest nieużytkowany. Budynek znajduje się w złym stanie technicznym.

W trakcie kontroli stwierdzono uszkodzoną konstrukcję dachu, częściowo zawaloną. Widoczne liczne spękania ścian zewnętrznych , ubytki cegieł i kamieni w przyziemiu, ubytki tynków. Obiekt może stanowić zagrożenie zawalenia się. Obiekt zlokalizowany jest od strony podwórza i częściowo przylega do budynku mieszkalnego wielorodzinnego Rynek 4. Do budynku gospodarczego przybudowane są komórki lokatorskie użytkowane przez mieszkańców budynku nr 4.

Sporządzono dokumentację fotograficzną.

W dniu kontroli obiekt oznaczony był tablicami informacyjnymi o grożącym niebezpieczeństwie i możliwości zaważenia się.

Przedstawiciel właściciela obiektu tj. Gminy Lubawka wnosi o rozbiórkę obiektu z uwagi na grożące niebezpieczeństwo.

Na postępowanie nie przybył przedstawiciel WUOZ Delegatura w Jeleniej Górze.

Z załączonego do akt sprawy pisma z dnia 06.03.2018 roku o znaku IGKiP.4.6727.34.2018 Burmistrza Miasta Lubawka wynika, iż budynek objęty postępowaniem znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

W trakcie kontroli pracownicy organów nadzoru budowlanego pomimo, iż posiadają wiedzę fachową wymaganą dla reprezentowania organu w postępowaniu administracyjnym, w badanym przypadku na podstawie przeprowadzonych wyłącznie oględzin nie mieli możliwości ustalenia jaki wpływ będzie miała rozbiórka budynku gospodarczego na zachowanie konstrukcji budynku mieszkalnego.

Obiekt gospodarczy objęty postępowaniem przylega jedną ze ścian do budynku mieszkalnego wielorodzinnego Rynek 4 w ocenie organu nadzoru budowlanego zaszła obawa, co do stateczności ściany nośnej budynku mieszkalnego w przypadku rozbiórki obiektu gospodarczego, tym bardziej, iż na ścianie szczytowej budynku mieszkalnego widoczne są liczne zarysowania, pęknięcia.

W świetle powyższego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze postanowieniem z dnia 15 czerwca 2018 roku o znaku PINB-403/14/18/2-18 nakazał właścicielowi budynku gospodarczego położonego, na działce nr 113/22 według ewidencji gruntów w Chełmsku Śląskim tj. Gminie Lubawka sporządzenie i przedłożenie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego w/w obiektu budowlanego, ze wskazaniem prac niezbędnych do wykonania w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego bądź jego ewentualnej rozbiórki w terminie do 31 sierpnia 2018 roku.

Nakazana ekspertyza techniczna sporządzona przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane, określi przyczyny nieodpowiedniego stanu technicznego budynku, jego elementów konstrukcyjnych oraz wskaże roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego poprzez jego naprawę celem doprowadzenia obiektu do właściwego stanu technicznego i użytkowego lub wskaże roboty budowlane niezbędne do wykonania celem rozbiórki obiektu.

Ekspert powinien wskazać zalecenia, stopień pilności i zakres wykonania robót budowlanych, a w przypadku rozbiórki kolejność i sposób prowadzenia prac rozbiórkowych, a także wskaże roboty budowlane związane z zabezpieczeniem ściany szczytowej budynku nr 4 po ewentualnej rozbiórce budynku gospodarczego.

W dniu 6 lipca 2018 roku do organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo Zakładu Gospodarki Miejskie w Lubawce o znaku L. dz. 2219/2018 informujące o wykonaniu ogrodzenia budynku gospodarczego ogrodzeniem tymczasowym z barierki stalowych. Ponadto na budynku i na ogrodzeniu zamontowane zostały tablice ostrzegawcze o grożącym niebezpieczeństwie. W załączeniu dokumentacja fotograficzna.

Pismem z dnia 11.09.2018 roku, a następnie pismem z dnia 09.06.2020 roku zarządca budynku tj. ZGM w Lubawce zwrócił się z wnioskiem o przedłużenie terminu na dostarczenie nakazanej ekspertyzy do dnia 3 lipca 2020 roku.

W dniu 28 września 2020 roku zarządca tj. ZGM przedłożył *Ekspertyzę budowlaną dot. określenia stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji w/w budynku gospodarczego*, sporządzoną przez Panią Małgorzatę Ewiak posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (nr upr. 19/DOŚ/06; DOŚ/BO/0608/06). Z uwag na fakt, iż ekspertyza nie zawierała części graficznej (rysunkowej) oraz wskazania stopnia pilności wykonania robót organ nadzoru budowlanego wezwał Gminę Lubawka do jej uzupełnienia w terminie do 31 grudnia 2020 roku. Ostateczne uzupełnienie wpłynęło do Inspektoratu w dniu 20.01.2021 roku.

Autor opracowania Pani Małgorzata Ewiak na podstawie ogólnych oględzin budynku oraz badań uszkodzonych elementów i analizy stanu technicznego ustalił, że budynek gospodarczy zlokalizowany na działce nr 113/22 w Chełmsku Śląskim znajduje się w złym stanie technicznym. Niektóre elementy budynku ocenia się jako stan awaryjny. Budynek przeznaczony do remontu.

Stan techniczny fundamentów i ścian przyziemia ocenia się jako średni/zły pozwalający na realizację remontu budynku.

Stan techniczny ścian konstrukcyjnych budynku ocenia się jako zły, odpowiadający zużyciu eksploatacyjnemu odpowiedniemu do wieku budynku, wskazujący na potrzebę realizacji kompleksowego remontu budynku.

Stan stropu w formie sklepienia krzyżowego nad parterem w stanie średnim. Stan belek stropowych drewnianych w obrębie poddasza średni. Wskazana naprawa uszkodzeń opisanych w pkt. 4.4 Stropu w/w ekspertyzy.

Stan schodów wewnętrznych zadowolający. Stan schodów terenowych zewnętrznych zadowolający. Wskazana naprawa i konserwacja kamiennych schodów. Schody nie stanowią zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Stan techniczny konstrukcji dachu jest w stanie średnim. Stan techniczny pokrycia dachowego jest w stanie awaryjnym. Pokrycie dachowe z uwagi na stan awaryjny stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Konieczny natychmiastowy remont konstrukcji dachu i wymiana pokrycia dachu.

Stan techniczny stolarki okiennej jest w stanie awaryjnym. Wskazanie zamontowanie nowej stolarki lub/ i zabezpieczenie otworów okiennych w trybie pilnym.

W chwili obecnej konieczne jest przeprowadzenie doraźnego remontu wybranych elementów w trybie pilnym w zakresie umożliwiającym dalsze bezpiecznego użytkowanie budynku. Obecnie wg aktualnej wiedzy autora opracowania występuje bezpośrednio zagrożenie dla zdrowia mieszkańców i bezpieczeństwa konstrukcji budynku – dotyczy konstrukcji dachu i pokrycia dachowego. Do czasu remontu dachu i podczas jego trwania przebywanie w pomieszczeniach bezpośrednio pod remontowanym dachem zagraża bezpieczeństwu i stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia.. Teren przy budynku winien być stosownie wygrodzony i oznakowany.

W pkt. 8.3 Wnioski i Zalecenia Pani Małgorzata Ewiak numeratycznie wskazała zalecenia pilne do wykonania m. in. przemurować spękany fragment ściany frontowej kamienicy ul. Kamiennogórska 1, wykonać kompleksowy remont konstrukcji, pokrycia dachowego i odwodnienia dachu itd. umożliwiające dalsze bezpieczne użytkowanie budynku.

W dniu 9 lutego 2021r. zawiadomieniem na podstawie art. 10 Kpa, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kamiennej Górze poinformował strony postępowania, że zakończone zostało zbieranie materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie w związku z tym, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego zawiadomienia, strona może zapoznać się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w tutejszym Urzędzie, a także składać pisemne i ustne wyjaśnienia dotyczące rozpatrywanej sprawy.

Art. 61 Prawa budowlanego cyt. "Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Art. 66 ust 1. Prawa budowlanego mówi, że w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym.
- 4) albo powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia,

organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Konstrukcja normy prawnej, zawartej w art. 66 Prawa budowlanego, a w szczególności użyty w niej zwrot: „(...) organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji(...)” wskazuje, że decyzje podejmowane na jego podstawie mają charakter związany.

Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art. 66 pkt 1-3, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, ale ponadto obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Decyzja powinna być adresowana do osoby, której przysługuje prawo własności.

W trakcie kontroli jaka miała miejsce w dniu 8 maja 2018 roku organ nadzoru budowlanego stwierdził zły stan techniczny budynku gospodarczego położonego, na działce nr 113/22 według ewidencji gruntów w Chełmsku Śląskim, co zostało spisane w protokole nr 30/2018. Zły stan techniczny obiektu potwierdza sporządzona w dniu kontroli dokumentacja fotograficzna oraz przedłożony przez zarządcę protokół kontroli rocznej z 2017 roku stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne sporządzony przez Pana Ronalda Seidel upr.2077/89.

Wolą właściciela obiektu jest wykonanie remontu budynku gospodarczego i przywrócenie jego właściwego stanu technicznego i użytkowego.

Art. 3 pkt. 8 Prawa budowlanego mówi, że przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Zakres i sposób prowadzenia prac remontowych na obiekcie został szczegółowo opisany w załączonej do akt sprawy ekspertyzie technicznej sporządzonej przez Panią Małgorzatę Ewiak – część opisowa i rysunkowa.

Dalsze pozostawienie obiektu bez podjęcia jakichkolwiek działań zmierzających do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego w/w obiekcie może prowadzić do bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców budynku.

Mając na uwadze powyższe zastosowano art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego i orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie za moim pośrednictwem do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od dnia doręczenia (art. 129 § 1 i § 2 Kpa).
2. O wykonaniu nakazanego decyzją obowiązku należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego, który ją wydał, załączając stosowne opinie bądź protokoły.
3. Prace wykonać pod stałym nadzorem osób posiadających uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Otrzymują:

1. Gmina Lubawka

Do wiadomości:

1. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków delegatura w Jeleniej Górze
2. Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce + ekspertyza
3. Starostwo Powiatowe w Kamiennej Górze
4. A/a (Ch Śl. dz. 113/2-żył stan techn. -spr. 403/14/18)B



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Kamiennej Górze
mgr inż. *Aurian Ciejak*