

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późniejszymi zmianami) oraz art. 81c ust. 2 w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333),

nakazuję

Gminie Miejskiej Przemysł, Rynek 1, 37-700 Przemysł

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 25, usytuowanego na terenie działki nr 575 obr. 207 przy ul. Mickiewicza w Przemysłu, w zakresie galerii komunikacyjnych od podwórza oraz dwukondygnacyjnej części gospodarczej (komórek lokatorskich) wraz ze schodami zewnętrznymi, zlokalizowanej w północno-wschodniej części przedmiotowego budynku.

Ekspertyza winna zawierać stwierdzenia dotyczące istniejących zagrożeń i zakres tych zagrożeń, oraz wykazywać możliwości i sposób doprowadzenia wykazanych nieprawidłowości do właściwego stanu technicznego.

Powyższą ekspertyzę należy przedłożyć w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Przemysła ul. Siemiradzkiego 5 w Przemysłu, w terminie **do dnia 31 stycznia 2021 r.**

Uzasadnienie

W dniu 7 września 2020 r. pracownicy tut. Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 25, usytuowanego na terenie działki nr 575 obr. 207 w Przemysłu.

Przedmiotowy budynek stanowi własność Gminy Miejskiej Przemysł oraz osoby fizycznej, nieznaną z miejsca pobytu. Zarządcą budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemysłu. Jest to obiekt trzykondygnacyjny, podpiwniczony, z częścią usługową w poziomie parteru oraz poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy. Budynek zlokalizowany w zwartej zabudowie ul. Mickiewicza, pomiędzy budynkami nr 23 i 27. Główne wejście do budynku od strony ulicy. Na elewacji frontowej znajdują się dwa balkony o konstrukcji żelbetowej z ozdobnymi wspornikami. Od strony podwórza budynek posiada galerie komunikacyjne o konstrukcji żelbetowej na stalowych wspornikach, usytuowane w poziomie I i II piętra. Od strony budynku nr 23 znajdują się dwukondygnacyjne komórki gospodarcze o konstrukcji murowanej ze schodami zewnętrznymi, prowadzącymi na galerię komunikacyjną w poziomie I piętra. Dach budynku o konstrukcji drewnianej pokryty blachą płaską. W budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych z wejściami z klatki schodowej lub z galerii komunikacyjnych. Obiekt wyposażony w instalacje: wodno – kanalizacyjną, elektryczną, gazową (dla części lokali).

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujący stan techniczny obiektu:

1) Elewacja frontowa: ubytki i odspojenia tynków w poziomie I i II piętra, ubytki betonu przy gzymsach przyokiennych, luźne kable anten telewizyjnych.

2) Elewacja tylna: miejscowa korozja rynny dachowej; znaczne ubytki betonu od spodu oraz przy krawędzi płyt galerii komunikacyjnych w poziomie I i II piętra, z odsłoniętymi i skorodowanymi prętami zbrojeniowymi płyt oraz wspornikami stalowymi - część prętów przy krawędzi płyty luźnych bez otuliny betonowej; widoczne zawilgocenie galerii; galeria w poziomie I piętra stanowi jedyne dojście do lokalu mieszkalnego nr 2, a galeria w poziomie II piętra jedyne dojście do lokali mieszkalnych nr 5 i 6; miejscowe zawilgocenie drewnianej podbitki dachowej (lokatorka mieszkania nr 6 zgłasza przecieki przy lewym narożu galerii).

3) Dwukondygnacyjna część gospodarcza ze schodami zewnętrznymi, zlokalizowana od strony nieruchomości Mickiewicza 23: znaczna korozja biologiczna betonu na schodach zewnętrznych; znaczne ubytki betonu z odsłoniętymi prętami; silna korozja prętów zbrojeniowych i wsporników stalowych; widoczny prześwit w miejscu łączenia górnego biegu schodów z galerią komunikacyjną I piętra, a także pęknięcie przy stalowym dwuteowniku w miejscu łączenia górnego biegu schodów ze spocznikiem; korozja balustrady i ślady zużycia stopni biegowych; ściany zewnętrzne z ubytkami tynku, cegieł i spoiny między cegłami; znaczny ubytek fragmentu ściany przy prawym narożu (od strony działki nr 571); spękania i wykute otwory w ścianie od strony budynku nr 23; rynna ze śladami korozji; wewnątrz w/w części budynku znajduje się 6 komórek lokatorskich; w trakcie kontroli dostępna jedynie 1 komórka (przynależna do lokalu mieszkalnego nr 2), zlokalizowana w parterze z wejściem pod spocznikiem: wewnątrz komórki widoczne pęknięcia ścian z cegły (przy wejściu i od strony budynku nr 23) oraz pęknięcia stropu w miejscu skorodowanych wsporników; niesprawna instalacja elektryczna.

4) Lokale mieszkalne: lokal w parterze z wejściem z klatki schodowej (nieużytkowany), dwa lokale w poziomie I piętra z wejściem z klatki schodowej (zamknięte), lokale nr 2, 4, 5, 6 i 7 - brak uwag lokatorów.

5) Klatka schodowa - ubytek w drewnianej podłodze (1 deska) w okolicach wejścia do piwnicy, ubytki w elementach wypełniających balustrady, ślady zużycia stopni biegowych.

6) Strych - częściowo skorodowane drzwiczki rewizyjne.

W trakcie kontroli przedstawiciel PGM Sp. z o.o. przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego budynku w tym m.in.:

- protokół nr 59/11/2017 z dnia 31 października 2017 r., z okresowej pięcioletniej kontroli budynku, sporządzony przez Panią Marię Pest, w którym zalecono: remont galerii balkonowych i schodów betonowych od podwórza, naprawę i konserwację pokrycia dachu z obróbkami (rury i rynny), remont murka oporowego od strony podwórza, uzupełnienie i naprawę tynków na elewacji od podwórza, odwilgocenie ścian i remont kanalizacji z przykanalikami i studzienkami,

- protokół nr 182/12/2019 z dnia 15 grudnia 2019 r., z okresowej rocznej kontroli budynku, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota, w którym zalecono: remont galerii żelbetowych od strony podwórza, konserwację pokrycia dachowego wraz z obróbkami, remont elewacji i odwilgocenie budynku, remont murka ogrodzeniowego.

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, o czym poinformowano strony zawiadomieniem z dnia 9 września 2020 r. Następnie, tut. organ z uwagi na istniejący stan techniczny dwukondygnacyjnej części gospodarczej (komórek lokatorskich) wraz ze schodami zewnętrznymi, zlokalizowanej w północno-wschodniej części przedmiotowego budynku, decyzją z dnia 14 września 2020 r. nakazał Gminie Miejskiej Przemysł wyłączenie z użytkowania w/w części budynku, zarządzając umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie jego użytkowania, a także zabezpieczenie w/w części obiektu w sposób uniemożliwiający dostęp do jego wnętrza oraz na schody zewnętrzne. W piśmie z dnia 22 września 2020 r. (data wpływu 24 września 2020 r.) zarządca budynku poinformował o wykonaniu obowiązku wynikającego z powyższej decyzji.

Podjmując dalsze czynności w sprawie tut. organ w piśmie z dnia 21 września 2020 r. zwrócił się do Gminy Miejskiej Przemyśl o udzielenie informacji dotyczącej podmiotu pobierającego pożytki z wynajmu przedmiotowego budynku. W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 28 września 2020 r. (data wpływu 1 października 2020 r.) Prezydent Miasta Przemyśla poinformował, że wszystkie czynsze pobierane są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu, które administruje w/w nieruchomością na zlecenie Gminy Miejskiej Przemyśl.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli pracowników tut. Inspektoratu, dotyczące galerii komunikacyjnych na elewacji tylnej (w tym znaczne ubytki betonu, odsłonięte i skorodowane pręty zbrojeniowe płyt oraz wsporniki stalowe) oraz dwukondygnacyjnej części gospodarczej (komórek lokatorskich) wraz ze schodami zewnętrznymi (w tym znaczne ubytki betonu z odsłoniętymi prętami; silna korozja prętów zbrojeniowych i wsporników stalowych; widoczny prześwit i pęknięcia na łączeniach górnego biegu schodowego, znaczny ubytek fragmentu ściany przy prawym narożu; pęknięcia ścian i stropu w komórce lokatorskiej w parterze), powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego w/w części przedmiotowego budynku. W związku z powyższym zachodzą przesłanki do zastosowania **art. 81c ust. 2** powołanej wyżej ustawy Prawo budowlane w myśl którego: „*Organy (...) nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do (...) stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby o których mowa w ust. 1 (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu) obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia*”.

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 – m. in. nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Zgodnie z art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1145), posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie samoistne jest to takie posiadanie, w którym osoba będąca posiadaczem traktuje siebie jak właściciela i w odniesieniu do nieruchomości zachowuje się jak właściciel, np. oddaje w najem lokale mieszkalne, zbiera pożytki z wynajmu, płaci podatki, ubezpiecza budynki. W związku z tym, iż przedmiotowy budynek stanowi współwłasność osoby fizycznej (nieznanej z miejsca pobytu), a także Gminy Miejskiej Przemyśl, pobierającej pożytki z najmu przedmiotowej nieruchomości, obowiązek przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na Gminę Miejską Przemyśl.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny w/w części budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 25, usytuowanego na terenie działki nr 575 obr. 207 przy ul. Mickiewicza w Przemyślu, stanowić będzie podstawę do podjęcia decyzyjnego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Ekspertyza, do której wykonania zobowiązuje niniejsze postanowienie powinna być sporządzona przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i przedłożona w tut. Inspektoracie w dwóch egzemplarzach.

Mając powyższe na uwadze orzekam jak w sentencji postanowienia.

Na postanowienie niniejsze służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie ul. 8-go Marca 5, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Przemyśla ul. Siemiradzkiego 5.

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 57 § 5 pkt 2 Kpa, termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem zażalenie zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym. Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2188 z późniejszymi zmianami), w chwili obecnej operatorem wyznaczonym w rozumieniu Kpa jest Poczta Polska S.A., a zatem złożenie zażalenia u innego operatora niż operator wyznaczony nie skutkuje zachowaniem terminu w sytuacji, gdy zażalenie zostanie doręczone do organu po jego upływie.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Przemyśla
[Signature]
inż. Ewa Jagielto

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl
- ② 2. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.
3. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
4. Prezydent Miasta Przemyśla
5. a/a