



POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 2019 r. poz. 1186 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 25 ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471),

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej Grodzka 6 w Przemysłu

wykonanie

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 6, usytuowanego na terenie działki nr 1138 obr. 207 przy ul. Grodzkiej w Przemysłu.

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 29 lipca 2022 r.**

Uzasadnienie

W dniu 26 listopada 2018 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 6, usytuowanego na terenie działki nr 1138 obr. 207 przy ul. Grodzkiej w Przemysłu.

W/w budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej Grodzka 6 w Przemysłu (w tym Gminy Miejskiej Przemysł oraz osób fizycznych). Administratorem budynku jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemysłu. Jest to obiekt dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z poddaszem stanowiącym strych nieużytkowy. Wykonany został w technologii tradycyjnej: ściany murowane, stropy nad piwnicami wykonane jako sklepienia łukowe (ceglane oraz kamienne), stropy nad pozostałymi kondygnacjami drewniane. Budynek składa się z trzech części: części głównej od strony ulicy Grodzkiej (z wejściem od strony ulicy), skrzydła od strony wschodniej (z wejściem od strony Rynku), oraz skrzydła od strony zachodniej. Pomiędzy w/w skrzydłami budynku (oraz sąsiednim budynkiem Rynek 20) znajduje się wewnętrzne podwórze. Budynek posiada podpiwniczenie w części wschodniej. W poziomie I piętra (w skrzydle wschodnim) budynek posiada bezpośrednie przejście do sąsiedniego budynku Rynek 20. Przedmiotowy budynek posiada dwie klatki schodowe (w części głównej i wschodniej). Budynek wyposażony jest w ogrzewanie piecowe, a także ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej. Obiekt nie jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, natomiast podlega ochronie jako element układu urbanistycznego miasta Przemysła (rejestr zabytków nr A-1493).

W trakcie przeprowadzonej kontroli stwierdzono następujący stan techniczny obiektu:

- 1) Elewacje – skrzydło wschodnie budynku:
 - elewacja od strony Rynku: miejscowe zarysowania i odparzenia tynku przy oknie w poziomie parteru, złuszczenia farby, brak dekla na czyszczaku do rury spustowej przy schodach do budynku;
 - elewacja od strony podwórza: zarysowanie ściany przy oknie w poziomie parteru i I piętra, miejscowe odparzenia i ubytki tynku, miejscowe ubytki w gzymsie dachowym, zawilgocenie ścian w poziomie parteru.
- 2) Elewacje – część główna budynku:
 - elewacja od ulicy Grodzkiej: odparzenia tynku w poziomie parteru, miejscowe zarysowania ścian, ubytki tynku nad oknami (tj. pierwszym oknem od strony Rynku i trzecim oknem od lewej strony), luźno zwisający fragment cegły przy trzecim oknie z lewej strony; zawilgocenia ścian w poziomie parteru, ubytki gzymsu przy pierwszym oknie z lewej strony;
 - elewacja od strony podwórza: miejscowe zarysowania ścian i odparzenia tynku, zawilgocenie okapu dachowego, zawilgocenie ściany przy komórkach lokatorskich (przylegających do budynku), niewywinięta obróbka blacharska z dachu komórek.
- 3) Elewacje – skrzydło zachodnie:
 - elewacja od strony terenu biblioteki: miejscowe zarysowania i spękania ściany, zawilgocenie w poziomie parteru;
 - elewacja od strony podwórza: zawilgocenie okapu dachowego, miejscowe zarysowania tynku.
- 4) Galerie od strony podwórza (z wejściami do dwóch lokali mieszkalnych) – naturalne ślady zużycia.
- 5) Podwórze wewnętrzne: miejscowe ubytki i spękania betonowej nawierzchni, zawilgocenie przy narożu skrzydła wschodniego i części głównej.
- 6) Strych i dach: brak miecza przy ścianie od strony budynku Rynek 20 (połąć od strony Rynku), widoczne ślady zużycia części elementów więźby dachowej (dotyczy jętek w skrzydle zachodnim oraz w części głównej), komin w skrzydle wschodnim z widocznymi pęknięciami i zarysowaniami w przestrzeni strychu, ubytki tynków kominów w skrzydle wschodnim ponad dachem.
- 7) Klatka schodowa i korytarz w części głównej: miejscowe zarysowania ścian i stropów, naturalne ślady zużycia drewnianych schodów z ich lekkim przechyleniem w kierunku wschodnim.
- 8) Klata schodowa i korytarz w skrzydle wschodnim: pęknięcie poziome ściany w korytarzu prowadzącym na wewnętrzne podwórze (przy drzwiach do węzła ciepłowniczego), miejscowe zarysowania stropu i ścian w poziomie parteru, naturalne ślady zużycia klatki schodowej, korytarz w poziomie I piętra z miejscowymi zarysowaniami ścian, odparzenia tynku na suficie przy mieszkaniu nr 6.
- 9) Lokale mieszkalne: lokatorzy mieszkań nr 3, 5, 6, 7, 10 i 11 nie zgłosili żadnych uwag dotyczących lokali; lokale mieszkalne nr 4, 8, 9 – zamknięte; lokal nr 2 (parter, pld.-zach.): widoczne zawilgocenie i miejscowe zarysowanie ściany w narożu od strony ul. Grodzkiej.
- 10) Lokal biurowy, najemca: Stowarzyszenie Przyjaciół Mościsk i Kresów Wschodnich (parter, część główna budynku, lokal złożony z dwóch pomieszczeń): znaczne nieprawidłowości w drugim pomieszczeniu (licząc od strony wejścia), tj. widoczne ślady białej pleśni na ścianie (obłożonej boazerią) i podłodze (wykonanej z desek pokrytych parkietem), ślady pleśni zlokalizowane są przy ścianie zewnętrznej budynku (przy której znajdują się komórki lokatorskie), wykwyty pleśni rozciągają się na całej szerokości pomieszczenia, na podłodze widoczne jest wybrzuszenie i zapadnięcie się podłogi; deski oraz parkiet pokryty białą pleśnią oraz zagrzybieniem, w pomieszczeniu włączony pochłaniacz wilgoci, brak wentylacji w pomieszczeniu, lokal ogrzewany elektrycznie.

- 11) Lokal Polskiego Związku Głuchych: zawilgocenie ścian w pomieszczeniu w parterze w pomieszczeniu od strony podwórza.

W trakcie przeprowadzonej kontroli przedstawiciel zarządcy budynku przedłożył dokumenty dotyczące utrzymania przedmiotowego obiektu, w tym:

- 1) Protokół nr 42/AC/2017 z dnia 12 czerwca 2017 r., z okresowej rocznej kontroli budynku, sporządzony przez Pana Marka Kubasa, w którym stwierdzono, że budynek wymaga odremontowania elewacji, kominów ponad dachem (nieobjętych wcześniejszym remontem) oraz klatki schodowej; ponadto zalecono odwilgocenie budynku, odremontowanie komórek oraz ułożenie nowej nawierzchni na podwórku.
- 2) Protokół nr 21/2017 z dnia 1 czerwca 2017 r. z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych, sporządzony przez Pana Antoniego Inglota, w którym stwierdzono, że przegrody przewodów dymowych wykazują odpowiednią szczelność, możliwość rozszczelnienia powyżej stropu strychu i dachu, wielokrotność podłączeń w przewodach dymowych, zanieczyszczone przewody wentylacyjne (ograniczenie powierzchni chłonnej) brak wkładów żaroodpornych w przewodach dymowych, strych nieuporządkowany; w protokole zalecono: konieczność wykonania remontu polegającego na rozłączeniu wielokrotności podłączeń oraz wykonania projektu w celu wykonania nowych przewodów, usuwając skośne wyprowadzenia ponad dachem.
- 3) Protokół nr 55/AC/2016 z dnia 15 czerwca 2016 r. z okresowej pięcioletniej kontroli budynku, sporządzony przez Pana Marka Kubasa, w którym zalecono: odremontowanie elewacji z uprzednim odwilgoceniem budynku, poprawienie stanu technicznego pozostałych kominów ponad dachem, oznaczenie taśmą ostrzegawczą oraz tablicami informacyjnymi zaniżonych nadproży przy wejściu do piwnicy oraz w korytarzach piwnicznych, zlikwidowanie przyczyny zawilgocenia gzymsu na łączniku z budynkiem Rynek 20, odmalowanie klatki schodowej, wymianę drzwi do komórek i odremontowanie komórek.
- 4) Protokoły nr 1 – 11 z okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej, przeprowadzonej w dniach 10 – 12 listopada 2015 r., sporządzone przez Pana Andrzeja Brzyskiego i Pana Roberta Duchonia, w których stwierdzono: brak ochrony przeciwporażeniowej w lokalach mieszkalnych nr 2, 5, 6, 7, 10, 11 (instalacje w części niedopuszczone do eksploatacji); brak wyników kontroli w lokalu nr 8 oraz lokalu na I piętrze (prawa strona budynku głównego); zbita szyba w rozdzielni w budynku głównym.

Ustalony w trakcie kontroli stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku, o czym poinformowano strony postępowania zawiadomieniem z dnia 7 maja 2020 r., znak: NB.5162.5.2020.5.

Mając na uwadze nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli pracowników tut. Inspektoratu, w szczególności: znaczne nieprawidłowości w lokalu biurowym w poziomie parteru części głównej budynku (tj. duże zagrzybienie w narożach pomieszczenia pokrytego boazerią przy ścianie zewnętrznej od strony podwórza – widoczne również od strony komórek, jak również silną pleśń przechodzącą przez warstwy podłogowe pomieszczenia przy tej ścianie), uszkodzenia drewnianych elementów konstrukcyjnych dachu, pęknięcia ścian budynku oraz kominów, jak również nieprawidłowości wykazane w protokołach z okresowych kontroli (w tym możliwe rozszczelnienia przewodów kominowych powyżej stropu strychu i dachu, ograniczenie powierzchni chłonnej w przewodach wentylacyjnych – bez określenia lokalizacji, konieczność rozdzielania wspólnych podłączeń w przewodach dymowych – bez wskazania tych podłączeń oraz okoliczności ich wykonania, konieczność odwilgocenia budynku – bez określenia sposobu wykonania) - powstają uzasadnione wątpliwości, co do stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 18 marca 2020 r. poz. 471), wprowadziła art. 1 zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późniejszymi zmianami).

Przepisy tej ustawy obowiązują od dnia 19 września 2020 r. Jednakże art. 25 w/w ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. stanowi, że do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. Biorąc pod uwagę, że postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie w/w ustawy, do przedmiotowej sprawy zastosowanie znajdują przepisy dotychczasowe w brzmieniu obowiązującym przed 19 września 2020 r.

W związku z powyższym, w analizowanej sprawie 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. Mając na uwadze powyższe obowiązek przedłożenia przedmiotowej ekspertyzy nałożono na właściciela przedmiotowego budynku, tj. Wspólnotę Mieszkaniową Grodzka 6 w Przemyślu.

Rzeczona ekspertyza przedstawiająca szczegółowo i wnikliwie stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 6, usytuowanego na terenie działki nr 1138 obr. 207 przy ul. Grodzkiej w Przemyślu, wraz z ustaleniami dokonanymi przez pracowników tut. Inspektoratu, 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
(z. Ewa Jagiello)

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Grodzka 6 w Przemyślu
Zarząd Wspólnoty wg odrębnego rozdzielnika
2. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu
3. Prezydent Miasta Przemyśla
4. a/a