



Przemyśl, dnia 28 sierpnia 2018 r.

## DECYZJA

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późniejszymi zmianami), art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami),

### n a k a z u j ę

Gminie Miejskiej Przemyśl  
Rynek 1, 37-700 Przemyśl

**usunięcie nieprawidłowości**, dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 11, zlokalizowanego na terenie działki nr 667 obr. 207 przy ul. Jagiellońskiej w Przemyślu, wykazanych w ekspertyzie stanu technicznego z marca 2018 r., sporządzonej przez mgr inż. Łukasza Maksyma i mgr inż. Marka Drozda oraz w protokole z kontroli przeprowadzonej przez pracowników tutejszego Inspektoratu,

### poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

1. naprawie wszystkich kominów ponad dachem i w obrębie strychu,
2. odbiciu odspojonych i odparzonych tynków na elewacjach budynku i na klatce schodowej,
3. naprawie nadproża przy drzwiach wyjściowych na podwórze wewnętrzne (w poziomie parteru),
4. podstemplowaniu (do czasu remontu) wszystkich balkonów od strony podwórza,
5. usunięciu wszystkich luźnych elementów płyty betonowej balkonu w poziomie I piętra od strony ul. Jagiellońskiej i wykonaniu zabezpieczenia (do czasu remontu) w/w balkonu, w postaci siatki stalowej ocynkowanej,
6. wzmocnieniu stropu odcinkowego pod pomieszczeniami sklepu odzieżowego poprzez podparcie w/w stropu belkami stalowymi HEB 160 (wzdłuż istniejących belek), wspartych na słupach o tym samym przekroju,
7. odłączeniu pieca kaflowego, w mieszkaniu na poddaszu, z przewodu nr 4 (obsługującego wentylację łazienki mieszkania nr 5 oraz piec kaflowy mieszkania na poddaszu),
8. udrożnieniu przewodów wentylacyjnych,
9. uszczelnieniu wszystkich przewodów kominowych spalinowych,
10. uszczelnieniu i naprawie pokrycia dachowego na całej powierzchni dachu (w tym przy kominach, ścianach szczytowych i wylocie dachowym),
11. oczyszczeniu i zaimpregnowaniu środkiem ochronnym zanieczyszczonej drewnianej konstrukcji dachu,
12. uzupełnieniu brakujących elementów więźby dachowej oraz naprawie lub wymianie uszkodzonych przez korozję biologiczną elementów więźby dachowej,
13. zabezpieczeniu lub wymianie (w tym uzupełnieniu szklenia) uszkodzonych okien strychowych oraz okien w lokalu nr 11 znajdującym się w poziomie strychu (mieszkanie na poddaszu),

14. naprawie lub wymianie uszkodzonego stropu kozuba,
15. naprawie wszystkich pęknięć klatki schodowej,
16. poprawnym zakotwieniu belki spocznikowej,
17. zabezpieczeniu farbami antykorozyjnymi wszystkich widocznych belek stalowych spoczników klatki schodowej oraz belek stalowych stropu pod pomieszczeniem sklepu odzieżowego,
18. poprawnym zamocowaniu niestabilnej balustrady klatki schodowej,
19. wzmocnieniu i zabezpieczeniu konstrukcji belek (w tym nadproża) w pierwszym poziomie piwnic, w korytarzu biegnącym do piwnic od strony ul. Wałowej, poprzez podparcie w/w elementów belkami stalowymi HEB 200 wspartych na podmurowaniach po obu stronach przejścia,
20. wzmocnieniu konstrukcji ścian budynku (poprzez ankrowanie ścian),
21. naprawie wraz z zabezpieczeniem przed wodą opadową balkonu od ul. Jagiellońskiej i galerii od strony podwórza,
22. uzupełnieniu brakującego parapetu od strony ul. Wałowej,
23. naprawie i wymianie uszkodzonych rynien dachowych, rur spustowych oraz wszystkich obróbek blacharskich,
24. poprawnym zamontowaniu luźno zwisających kabli na elewacji budynku,
25. naprawie lub wymianie uszkodzonej, skorodowanej wewnętrznej instalacji wodociągowej w częściach wspólnych,
26. naprawie lub wymianie uszkodzonej, skorodowanej wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w częściach wspólnych,

zgodnie z przedłożoną ekspertyzą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 11 przy ul. Jagiellońskiej w Przemyśle, sporządzoną przez mgr inż. Łukasza Maksyma i mgr inż. Marka Drozda, stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji.

**Obowiązek, określony w punktach 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 niniejszej decyzji należy wykonać w terminie do dnia 15 października 2018 r. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 powołanej wyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, a tym samym wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania w/w punktów decyzji.**

**Pozostałe punkty decyzji należy wykonać w terminie do dnia 30 czerwca 2019 r.**

## **Uzasadnienie**

W dniu 27 czerwca 2017 r. pracownicy tutejszego Inspektoratu dokonali kontroli w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 11 przy ul. Jagiellońskiej w Przemyśle.

Przedmiotowy obiekt znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-524 (zabudowa ulicy Jagiellońskiej) i nr A-705/709 (układ urbanistyczny miasta Przemyśla). W/w budynek jest we władaniu Gminy Miejskiej Przemyśl na zasadach posiadania samoistnego. Nieruchomość administrowana jest przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyśle.

Omawiany budynek to obiekt w zwartej zabudowie ulicy Jagiellońskiej, czterokondygnacyjny, podpiwniczony (dwa poziomy piwnic), z poddaszem w części za użytkowanym na lokal mieszkalny nr 11, a w części stanowiącym strych nieużytkowy od



ul. Jagiellońskiej i od ul. Wałowej). Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Strop nad dolnymi piwnicami – sklepienie ceglane, pozostałe stropy odcinkowe, drewniane i typu WPS (w obrębie strychu od ul. Jagiellońskiej). Dach o konstrukcji więźby dachowej drewnianej, pokryty papą. Wewnątrz budynku drewniana klatka schodowa, z metalową balustradą. Główne wejście do budynku od strony ul. Jagiellońskiej. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową i ogrzewanie piecowe. W obiekcie znajduje się 10 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe w poziomie parteru (2 od strony ul. Jagiellońskiej, 1 od strony ul. Wałowej). Lokal nr 11 znajduje się pośrodku budynku. Przedpokój w/w lokalu został wydzielony z wewnętrznej klatki schodowej (znajduje się na płycie spocznikowej w poziomie strychu). Lokale mieszkalne nr 3, 6, i 9 posiadają wejścia z galerii przejściowych od strony podwórza.

Podczas przeprowadzonej kontroli stwierdzono:

- **elewacja od strony ul. Jagiellońskiej:** odparzenia i ubytki tynków; miejscowe zarysowania ścian; ubytki w gzymsie dachowym; skorodowanie obróbek blacharskich; skorodowanie rury spustowej; luźno pozostawione kable; naturalne zużycie drzwi wejściowych do budynku oraz do lokalu usługowego (szewc); skorodowanie stalowych elementów konstrukcyjnych i stalowej balustrady balkonu w poziomie I piętra; ubytki i odspojenia betonu w płycie balkonowej w poziomie I piętra,

- **elewacja od strony ul. Wałowej:** ubytki tynków; miejscowe zarysowania ścian; miejscowy brak detali architektonicznych; brak parapetu przy oknie w poziomie III piętra (pierwsze okno do budynku Jagiellońska 15); ubytki betonu w gzymsie dachowym; skorodowanie obróbek blacharskich; skorodowanie rynny i rury spustowej; nie szczelność rury spustowej (widoczne dziury);

- **elewacje od strony podwórza wewnętrznego (od strony budynku Jagiellońska 15):** pęknięcia i miejscowe zarysowania ścian; odparzenia i ubytki tynków; pionowe pęknięcia w narożu ściany od ul. Jagiellońskiej i klatki schodowej, przebiegające od poziomu parteru do dachu; widoczne przesunięcie szkła kontrolnego założonego na w/w pęknięcie (w poziomie II piętra); wybrzuszenie ściany w poziomie parteru (od lokalu nr 2); skorodowanie stalowych elementów konstrukcyjnych i stalowej balustrady galerii w poziomie I, II i III piętra; ubytki i odspojenia betonu w płytach balkonowych w poziomie I, II i III piętra,

- **dach i kominy ponad dachem:** brak obróbek blacharskich przy ścianach szczytowych; ubytki cegieł pomiędzy dachem (nad klatką schodową) a ścianą od ul. Jagiellońskiej; brak obróbek blacharskich przy kominach; pęknięcia głowic i trzonów kominowych; brak czap kominowych; ubytki tynków na kominach; ubytki spoin pomiędzy ceglami trzonów kominowych; obluzowane cegły trzonów kominowych;

- **strych:**

- 1) od strony ul. Jagiellońskiej – z dostępem przez lokal mieszkalny nr 11: nie szczelności przy kominach; brak ocieplenia trzonów kominowych; miejscowe prześwity w dachu; widoczna korozja biologiczna drewnianych elementów konstrukcyjnych dachu; uszkodzenie drugiego wiązara od strony budynku Jagiellońska 9 (spróchniały tram, brak kleszczy); uszkodzenie mieczy w pierwszym wiązarze do strony budynku Jagiellońska 15 (spróchniałe z ubytkami); uszkodzenia okien strychowych (wypaczone, spróchniałe); liczne spękania betonu stropu WPS w obrębie łazienki lokalu mieszkalnego nr 10; miejscowy brak warstwy betonu w stropie WPS; zaleganie materiałów łatwopalnych,

- 2) od strony ul. Wałowej – z dostępem z klatki schodowej: miejscowe prześwity w dachu; widoczna korozja biologiczna drewnianych elementów konstrukcyjnych dachu; uszkodzenie pierwszego wiązara od strony budynku Jagiellońska 15 (elementy konstrukcyjne spróchniałe,

przebite, połamane); uszkodzenia okien strychowych (wypaczone, spróchniałe); częściowy brak szklenia; zanieczyszczenie przestrzeni strychowej odchodami ptaków, materiałami łatwopalnymi i gruzem,

- **wewnętrzna klatka schodowa:** liczne pęknięcia i zarysowania ścian klatki schodowej, w tym znaczne pęknięcie ściany od strony budynku Jagiellońska 9, przebiegające pionowo od poziomu piwnic (górných) do poziomu stropu odcinkowego (stropu kozuba w poziomie strychu), pęknięcie ściany od strony podwórza (widoczne od wewnątrz i od zewnątrz); uszkodzenie stropu odcinkowego w poziomie strychu (strop kozuba) tj. widoczne znaczne pęknięcia, skorodowanie stopek belek stropowych, miejscowe zarysowania i zawilgocenia; uszkodzenie ściany (tj. pęknięcie i wybrzuszenie) przy zakotwieniu belki stalowej płyty spocznikowej nad III piętrem (przy lokalu nr 10); skorodowanie stalowych belek płyt spocznikowych klatki schodowej (dotyczy wszystkich płyt); odchylenie biegu schodów od ściany, od strony ul. Jagiellońskiej, tj. przy ścianie lokalu mieszkalnego nr 10 (w poziomie III piętra) bieg odchylił się o ok. 9 cm, a przy ścianie lokalu mieszkalnego nr 7 (w poziomie II piętra) bieg odchylił się o ok. 6 cm; uszkodzenie nadproża przy wyjściu z klatki schodowej na wewnętrzne podwórze; odparzenia tynków; złuszczenia farby; zawilgocenie ścian (szczególnie dotyczy ścian parteru i piwnic), skorodowanie stalowej balustrady; balustrada z tendencją ruchową, naturalne zużycie drewnianych trepów i desek,

- **piwnice (dotyczy korytarzy):** zawilgocenie ścian i stropów, skorodowanie rury kanalizacyjnej; brak zabezpieczenia czyszczaka rury kanalizacyjnej, miejscowe pęknięcia i zarysowania ścian w górnych piwnicach,

- **lokal usługowy od strony ul. Jagiellońskiej:** pęknięcie ściany w pomieszczeniu WC; zawilgocenie ścian zaplecza znajdującego się na poziomie piwnic; wykwity pleśni w pomieszczeniu zaplecza znajdującego się na poziomie piwnic pod wejściem do lokalu usługowego,

- **lokal usługowy od strony ul. Jagiellońskiej:** brak widocznych pęknięć i zarysowań ścian z uwagi na fakt obłożenie ich sidingiem,

- **lokal mieszkalny nr 2 (w poziomie I piętra – od strony ul. Wałowej):** nie został skontrolowany ze względu na brak dostępu (w trakcie kontroli lokal zamknięty),

- **lokal mieszkalny nr 3 (w poziomie I piętra – od strony ul. Jagiellońskiej):** widoczne ślady po zaciekach, zawilgocenie ściany w pokoju od ul. Jagiellońskiej,

- **lokal mieszkalny nr 4 (poziomie I piętra – od strony ul. Jagiellońskiej):** widoczne pęknięcie ściany w pomieszczeniu kuchni (od strony podwórza); pęknięcia na łączeniu ścian i stropu (przy ścianie od budynku Jagiellońska 9); miejscowe zarysowania ścian w pokoju od ul. Jagiellońskiej; skorodowanie balustrady, ubytki i spękania betonu w płycie balkonowej od ul. Jagiellońskiej,

- **lokal mieszkalny nr 5 (w poziomie II piętra – od strony ul. Wałowej):** zarysowanie na łączeniu ścian i stropów w pokoju od ul. Wałowej,

- **lokal mieszkalny nr 6 (w poziomie II piętra – od strony ul. Jagiellońskiej):** zawilgocenie i widoczne ślady pleśni na ścianach w pokoju od ul. Jagiellońskiej,

- **lokal mieszkalny nr 7 (w poziomie II piętra – od strony ul. Jagiellońskiej):** pęknięcia ścian w narożach przy łączeniu ze ścianą od strony budynku Jagiellońska 9,

- **lokal mieszkalny nr 8 (w poziomie III piętra – od strony ul. Wałowej):** widoczne ślady zalania w pokojach od ul. Wałowej,

- **lokal mieszkalny nr 9 (w poziomie III piętra – od strony ul. Jagiellońskiej):** zawilgocenie ściany w pokoju od ul. Jagiellońskiej,

- **lokal mieszkalny nr 10 (w poziomie III piętra – od strony ul. Jagiellońskiej):** pęknięcia ścian w narożach przy łączeniu ze ścianą od strony budynku Jagiellońska 9, nie stwierdzono



uszkodzeń stropów z uwagi na fakt, iż w mieszkaniu znajduje się sufit podwieszany (na całej powierzchni mieszkania),

- **lokal mieszkalny nr 11 (w poziomie strychu):** pęknięcia ściany przy nadprożu drzwiowym w pomieszczeniu przedpokoju; widoczne pęknięcia płytek podłogowych przy drzwiach w pomieszczeniu przedpokoju; widoczne zacieki na stropie odcinkowym w pomieszczeniu przedpokoju (strop kobuza); widoczne zacieki przy kominie w pomieszczeniu pokoju; uszkodzenia okien (wypaczone, spróchniałe).

W trakcie kontroli przedstawiciel Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyśle przedłożył między innymi:

- protokół nr 3/C/2016 z dnia 15 listopada 2016 r., z rocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku, sporządzony przez Pana Ryszarda Żuka, w którym stwierdzono: miejscowe przecieki pokrycia dachowego; ubytki i spękania kominów ponad dachem; skorodowanie obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien dachowych; brak obróbek blacharskich na murach ogniowych; zły stan techniczny balkonu od ul. Jagiellońskiej; zły stan techniczny galerii balkonowych od strony podwórza; spękania ścian klatki schodowej; ubytki tynków przy drzwiach wejściowych; naturalne zużycie drewnianych okien i drzwi.

- protokół nr 126/11/2016 z dnia 4 listopada 2016 r., z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, sporządzony przez Pana Jacka Kotkowskiego, w którym stwierdzono: ubytki i wykruszenia w spoinach przewodów kominowych; zły stan drzwiczek kominowych (4 szt.); brak dostatecznej szczelności przegród wewnętrznych przewodów kominowych; brak nawiewu do pomieszczeń z kotłami gazowymi; brak wkładów kwasoodpornych w przewodach odprowadzających spaliny z gazowych kotłów; liczne uszkodzenia, ubytki i odpadające elementy głowic kominowych; liczne pęknięcia, wykruszenia i ubytki ścian kominowych; brak nasad kominowych. Autor protokołu zalecił: wyremontować kominy ponad dachem; zapewnić dostęp do kontroli przewodów spalinowych w lokalu nr 7 i 9; wyposażyć przewody spalinowe we wkłady kwasoodporne; wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczeń z kotłami c.o.; kuchenkę gazową w lokalu mieszkalnym nr 11 podłączyć do gazu z sieci lub wyłączyć z użytkowania,

- protokół z dnia 29 września 2012 r., z kontroli stanu technicznego całego budynku (pięcioletni), sporządzony przez Pana Kazimierza Kubalę, w którym stwierdzono: zawilgocenia ścian parteru; pionowe i ukośne pęknięcia ścian klatki schodowej; nieszczelności pokrycia dachowego; biologiczna korozja elementów drewnianych dachu; skorodowanie obróbek blacharskich i rynien dachowych; ubytki betonu i skorodowanie wsporników balkonów od strony podwórza. Autor protokołu zalecił założyć szkła kontrolne na pęknięcia ścian i opracować dokumentację techniczną dotyczącą remontu.

Ponadto w trakcie kontroli lokator mieszkania nr 5 poinformował, że w okresie zimowym, w pomieszczeniu łazienki, kratką wentylacyjną wydobywa się sadza. W ostatnim sezonie grzewczym trzy razy włączył się czujnik tlenu węgla. Wg wiedzy lokatora sąsiadka z mieszkania nr 8 wpięła się (prawdopodobnie) w przewód z mieszkania nr 5.

Tak ustalony stan faktyczny obiektu dał tut. organowi podstawy do wszczęcia postępowania w/s stanu technicznego przedmiotowego budynku. W związku z tym, że nieprawidłowości wykazane wyżej, a w szczególności: liczne pęknięcia ścian klatki schodowej, pęknięcie stropu kozuba, pęknięcia ścian w lokalu mieszkalnym, uszkodzenia balkonów, uszkodzenia elementów więźby dachowej, zawilgocenia ścian piwnic, nieprawidłowości w przewodach kominowych (szczególnie dot. mieszkania nr 5) budziły uzasadnione wątpliwości tut. organu, co do stanu technicznego w/w budynku, postanowieniem z dnia 12 lipca 2017 r. znak: NB.5162.11.2017.5 zobowiązano Skarb Państwa, Prezydenta Miasta Przemyśla do

wykonania ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Jagiellońskiej 11 w Przemyślu.

Na powyższe postanowienie, do Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektoratu Budowlanego dla Miasta Przemyśla, zażalenie wniósł, z upoważnienia Prezydenta Miasta, Naczelnik Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru, podając że stan własności nieruchomości został przyjęty w oparciu o zapisy operatu ewidencji gruntów i budynków Miasta Przemyśla. Wg skarżącego stan ewidencji nie przesądza o własności nieruchomości – decyduje o tym treść księgi wieczystej, której przedmiotowa nieruchomość nie posiada, natomiast objęta jest LWH 273, zgodnie z którym nieruchomość ta stanowi własność osoby fizycznej. Autor zażalenia podał, że obecnie przedmiotowa nieruchomość jest w posiadaniu Gminy Miejskiej Przemyśl, która zlecała administrowanie tą nieruchomością Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu. Wg autora zażalenia, obowiązek nałożony postanowieniem z dnia 12 lipca 2017 r. znak: NB.5162.11.2017.5, nie powinien być nakładany na Skarb Państwa, gdyż nie jest on właścicielem ani zarządcą obiektu.

Organ II instancji postanowieniem z dnia 30 października 2017 r. znak: OA.7722.15.6.2017 uchylił w całości zaskarżone postanowienie organu I instancji z dnia 12 lipca 2017 r. znak: NB.5162.11.2017.5 i jednocześnie nakazał Gminie Miejskiej Przemyśl – właścicielowi budynku na zasadach posiadania samoistnego, w terminie do dnia 31 stycznia 2018 r., wykonanie ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Wymagana ekspertyza została tutejszemu organowi przedłożona za pismem Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu z dnia 27 marca 2018 r. (data wpływu) znak: PGM/TTE/LM/371/2018. Po przeanalizowaniu przedmiotowego opracowania stwierdzono, że jest ono niekompletne. W związku z powyższym, tut. organ pismem z dnia 12 lipca 2018 r. znak: NB.5162.11.2017.5 wezwał Gminę Miejską Przemyśl do uzupełnienia w/w ekspertyzy, w zakresie uzasadnienia konieczności odłączenia urządzenia grzewczego typu koza (w zakładzie szewskim) z przewodu kominowego. Uzupełnienie przedmiotowej ekspertyzy zostało przedłożone do tut. organu za pismem Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Przemyślu z dnia 9 sierpnia 2018 r. (data wpływu 13 sierpnia 2018 r.) znak: PGM/TTE/PZ/894/2018.

Przedłożona ekspertyza wraz z jej uzupełnieniem oraz zgromadzony w trakcie prowadzonego postępowania materiał dowodowy pozwoliły na ustalenie stanu faktycznego przedmiotowej sprawy. Autorzy opracowania stwierdzili, iż pod względem konstrukcyjnym przedmiotowy budynek znajduje się w złym stanie. Występujące pęknięcia ścian widoczne na ścianie biegnącej w sąsiedztwie budynku Jagiellońska 9 wskazują na problemy z posadowieniem budynku tj. w miejscu starej historycznej zabudowy, na słabych i mocno uwarstwionych gruntach, w części również nasypowych, poddawanych niekorzystnym drganiom dynamicznym (sąsiedztwo ruchliwych ulic Jagiellońskiej i Wałowej). W oparciu o przeprowadzoną w ekspertyzie analizę stanu technicznego przedmiotowego budynku, stwierdzono, że budynek przy ul. Jagiellońskiej 11 w Przemyślu kwalifikuje się do pilnego remontu generalnego, polegającego głównie na wzmocnieniu fundamentów, wykonaniu izolacji pionowej i poziomej ścian, remoncie wszystkich elewacji budynku wraz z balkonami, wymianie części stropów w obrębie piwnic, wymianie pokrycia dachowego i więźby dachowej oraz remoncie i dobudowie przewodów kominowych. W celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji i użytkowania budynku (do czasu kapitalnego remontu), zalecono wykonanie robót budowlanych szczegółowo opisanych w punktach opracowania oraz podano roboty budowlane, które należy wykonać w pierwszej kolejności.



Ponadto w przedłożonej ekspertyzie oraz w jej uzupełnieniu, wykazano inne nieprawidłowości dotyczące w/w budynku (tj. wpięcia okapów kuchennych w przewody wentylacyjne, wyposażenie łazienek w drzwi nie posiadające wymaganej przepisami kratki wentylacyjnej nawiewnej, zabudowania sufitami podwieszanymi wpięć do przewodów spalinowych, zmniejszenie kubatury pomieszczeń z zamontowanymi kotłami gazowymi, wykonanie kominka, wykonanie instalacji gazowych zasilanych butlami gazowymi, wielokrotność włączeń urządzeń grzewczych do przewodów kominowych), których nie można usunąć na podstawie prowadzonego postępowania.

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, tut. organ niniejszą decyzją nakazał, usunięcie nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Jagiellońskiej 11 w Przemyślu, wyszczególnionych w sentencji decyzji. Przedstawiony wyżej stan techniczny obiektu stanowi podstawy do zastosowania art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego, w myśl którego cyt.: „*W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia (...) 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym (...) – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.*”

Zgodnie z art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, 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.

Wobec powyższego, obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, wykazanych w trakcie prowadzonego postępowania nakładam na Gminę Miejską Przemyśl – posiadacza samoistnego.

W związku z tym, że przedmiotowy budynek znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-524 (zabudowa ulicy Jagiellońskiej) i nr A-705/709 (układ urbanistyczny miasta Przemyśla) uzgodnieniem konserwatorskim objęto roboty budowlane dot. zewnętrznej części budynku. W piśmie z dnia 19 maja 2018 r. (data wpływu 24 maja 2018 r.) znak:IRN-II.5183.78.2018.AB, PWKZ w Przemyślu zaopiniował pozytywnie zaproponowane roboty budowlane. **Na powyższy zakres prac właściciel powinien uzyskać odrębne pozwolenie konserwatorskie.**

Mając na uwadze fakt, iż nieprawidłowości, do usunięcia, których zobowiązują pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, i 7 sentencji decyzji stanowić mogą zagrożenie dla zdrowia i życia, na podstawie art. 108 Kpa, punktem tym nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Jednocześnie informuję, iż roboty budowlane objęte niniejszą decyzją należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w powołanej wyżej ustawie Prawo budowlane.

Jednocześnie informuję, że w sprawie wykonania instalacji gazowych zasilanych butlami gazowymi w lokalach omawianego budynku, zostaną przeprowadzone odrębne postępowania.

**W związku z powyższym orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.**

O wykonaniu robót nakazanych niniejszą decyzją należy pisemnie powiadomić tut. organ, wraz z przedłożeniem protokołu potwierdzającego prawidłowość wykonanych robót, sporządzonego przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i przynależną do izby samorządu zawodowego.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Rzeszowie ul. 8-go Marca 5, w terminie 14 dni od daty 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 odwołanie zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego. Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1529 z późniejszymi zmianami) w chwili obecnej operatorem wyznaczonym w rozumieniu Kpa jest Poczta Polska S.A., a zatem złożenie odwołania u innego operatora niż operator wyznaczony nie skutkuje zachowaniem terminu w sytuacji, gdy odwołanie zostanie doręczone do organu po jego upływie.

Zgodnie z art. 127a § 1 i 2 Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Przemyśla  
*inż. Ewa Jagiełło*

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Przemyśl, Rynek 1, 37-700 Przemyśl + *ekspertyza techn. 1 egz.*
2. Skarb Państwa, Rynek 1, 37-700 Przemyśl
3. Prezydent Miasta Przemyśla, Rynek 1, 37 – 700 Przemyśl
- ④ Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o., ul. Kopernika 58, 37 – 700 Przemyśl
5. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Jagiellońska 29, 37 – 700 Przemyśl
6. a/a

*Wnio A.C.*

*szerep  
Zyskalski*

*12.05.18*