



Szczecin, dnia 8 czerwca 2018 r.

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1257), w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy Al. Powstańców Wielkopolskich 36 w Szczecinie

### nakazuje się

Gminie Miasto Szczecin usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy Al. Powstańców Wielkopolskich 36 w Szczecinie, poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- naprawie pęknięć ścian zewnętrznych,
- naprawie zarysowanych nadproży,
- uzupełnieniu wypłukanych i wykruszonych spoin ścian oraz uzupełnieniu tynku,
- wykonaniu izolacji pionowej ścian od strony podwórza,
- wykonaniu iniekcji krystalicznej ścian zewnętrznych przyziemia budynku,
- wymianie lub naprawie blacharki elewacji, rur spustowych oraz rynien,
- wykonaniu obróbek blacharskich wiatrownic dla ścian szczytowych płn. i pld.,
- wykonaniu naprawy poszycia oraz uszczelnienia pokrycia dachowego,
- wykonaniu wzmocnienia krokwi na odcinku od płatwi pośrednich do płatwi kalenicowej,
- wymianie stolarki okiennej,
- zaimpregnowaniu zewnętrznych elementów drewnianych wraz z usunięciem elementów drewnianych dawnego zadaszenia,
- wykonanie napraw uszkodzeń w mieszkaniu nr 10 (usunięcie zarysowania ścian, usunięcie przyczyn wilgoci i odciążenia stropu poddasza, obserwacja i sprawdzenie ugięcia).

Roboty budowlane należy wykonać **w terminie do dnia 30.06.2019r.**, zgodnie z przedłożoną „Ekspertyzą budowlaną dot. określenia stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji budynku mieszkalnego” z października 2017r., sporządzoną przez: mgr inż. Tomasza Świątek i mgr inż. arch. Dariusza Makowskiego.

W/w roboty należy wykonać pod nadzorem osoby legitymującej się wymaganymi kwalifikacjami, a po ich zakończeniu należy powiadomić tut. Inspektorat załączając oświadczenie osoby j.w. o prawidłowości wykonania robót.

### UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy Al. Powstańców Wielkopolskich 36 w Szczecinie zostało wszczęte z urzędu, po dokonanych na wniosek najemcy oględzinach nieruchomości.

Podczas oględzin, dokonanych w dniu 17.07.2017r. przez pracowników tut. Inspektoratu przy udziale przedstawicieli Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych oraz najemcy mieszkania nr 10, stwierdzono w pomieszczeniu pomocniczym przynależnym do lokalu mieszkalnego nr 10 ukośne pęknięcie ściany wewnętrznej od strony kuchni, ślady po zalaniu na suficie,



plamy wilgoci. W pomieszczeniu tym widoczny był wyraźny spadek poziomu podłogi w kierunku posesji nr 37. Podczas oględzin strychu usytuowanego nad opisywanym mieszkaniem stwierdzono nieszczelności pokrycia dachu, widoczne miejscowe prześwity. Na kominach widoczne były ślady zacieków, stwierdzono silne zużycie desek podłogowych. Podczas oględzin dokonanych z zewnątrz stwierdzono bardzo silne zużycie i przemoczenie widocznych (wychodzących ze ścian) drewnianych belek stropu nad I piętrem oraz widoczne od strony podwórza po prawej stronie lukarny ugięcie połączy dachu na wysokości II piętra. Ugięcie to występowało w miejscu, w którym znajduje się opisywane powyżej pomieszczenie pomocnicze przynależne do mieszkania nr 10.

Postanowieniem z dnia 20.07.2017r., z uwagi na stwierdzony nieodpowiedni stan techniczny, nakazano właścicielowi budynku tj. Gminie Miasto Szczecin reprezentowanej przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie wykonanie i przedłożenie w terminie do dnia 30.09.2017r. ekspertyzy stanu technicznego budynku, sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności i należącą do właściwej izby zawodowej. Termin przedstawienia ekspertyzy został przedłużony do dnia 28.11.2017r.

W dniu 24.11.2017r. przedstawiono w tut. Inspektoracie „Ekspertyzę budowlaną dot. określenia stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji budynku mieszkalnego”, opracowaną w październiku 2017r. przez: mgr inż. Tomasza Świątek (upr. 286/Sz/84; ZAP/BO/0866/01)) i mgr inż. arch. Dariusza Makowskiego (upr. 74/Sz/92; ZP-0212). Autorzy opracowania ustalili, że budynek przy al. Powstańców Wlkp. 36 w Szczecinie obecnie znajduje się w stanie technicznym, który można określić jako średni oraz częściowo niezadowolający, co kwalifikuje budynek do przeprowadzenia remontu kompleksowego. Uznali, że w ramach tego remontu należy przeprowadzić termomodernizację przegród ściennych budynku oraz stropu poddasza nad częścią zamieszkaną. W trakcie remontu stropu należy wykonać odciążenie konstrukcji poprzez usunięcie polepy i zamianę na lekki materiał izolacji termicznej – wełnę mineralną co spowoduje zmniejszenie podatności budynku na zarysowania ścian. Stwierdzili, że w trakcie remontu należy także wykonać nowe pokrycie z dachówki wraz z koniecznymi warstwami dachu tj. membraną paroprzepuszczalną, ociepleniem skosów dla pomieszczeń zamieszkałych.

Autorzy ekspertyzy do czasu przeprowadzenia planowego remontu kapitalnego zalecili przeprowadzenie remontu doraźnego. Uznali, że w chwili obecnej nie występuje bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców i po przeprowadzeniu remontu doraźnego budynek można nadal eksploatować jak dotychczas. W ramach robót I stopnia pilności zalecono wykonanie:

- napraw pęknięć ścian zewnętrznych,
- napraw zarysowanych nadproży,
- uzupełnienie wypłukanych i wykruszonych spoin ścian,
- wykonanie izolacji pionowej ścian od strony podwórza,
- wykonanie iniekcji krystalicznej ścian zewnętrznych przyziemia budynku,
- wymiana lub naprawa blacharki elewacji, rur spustowych oraz rynien,
- wykonanie obróbek blacharskich wiatrownic dla ścian szczytowych płn i pld.,
- wykonanie naprawy poszycia oraz uszczelnienia pokrycia dachowego,
- wykonanie wzmocnienia krokwi na odcinku od płatwi pośrednich do płatwi kalenicowej,
- wymiana stolarki okiennej,
- zaimpregnowanie zewnętrznych elementów drewnianych wraz z usunięciem elementów drewnianych dawnego zadaszenia,
- wykonanie napraw uszkodzeń w mieszkaniu nr 10 (usunięcie zarysowania ścian, usunięcie przyczyn wilgoci i odciążenia stropu poddasza, obserwacja i sprawdzenie ugięcia).



Przepisy zawarte w rozdziale 6 (art. 61-72) obowiązującej ustawy Prawo budowlane regulują, że obowiązek nakazujący utrzymywać obiekt w należyтым stanie technicznym i estetycznym spoczywa na właścicielu (zarządcy) obiektu budowlanego.

Zgodnie z zapisami art. 66 ust. 1 pkt 3 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym - organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Opierając się na zebranych w sprawie dokumentach, zdaniem tut. Inspektoratu obecnie konieczne jest wykonanie robót budowlanych, dla których w ekspertyzie określono I stopień pilności wykonania. Realizacja doraźnych prac remontowych zabezpieczy stan techniczny budynku, pozwalając na właściwą eksploatację budynku. Natomiast właściciel przedmiotowego budynku tj. Gmina Miasto Szczecin, po wykonaniu remontu doraźnego, powinien podjąć stosowne kroki zmierzające do przeprowadzenia kompleksowego remontu obiektu, w tym m.in. przeprowadzenia termomodernizacji przegród ściennych budynku oraz stropu poddasza nad częścią zamieszkałą i wykonania nowego pokrycia dachu. Zalecany remont kompleksowy należy wykonać w oparciu uprzednio uzyskane stosowne zezwolenia, zgłoszenia, uzgodnienia, opinie i inne dokumenty wymagane ustawą Prawo budowlane oraz przepisami szczegółowymi.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od jej doręczenia.

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 oświadczenia o zrzeczeniu się w/w prawa przez ostatnią ze stron postępowania decyzja ta staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. POWIATOWEGO INSPEKTORA  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Powiecie Grodzkim Szczecin

mgr inż. Mariusz Czasnoje  
KIEROWNIK REFERATU  
SZCZEGÓLNO-PRAWNEGO

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Szczecin Pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
2. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin
3. Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej UM Szczecin – w miejscu
4. a/a

