POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Międzyrzeczu
ul. Przemysłowa 2
66-300 MIĘDZYRZECZ

Międzyrzecz, 19 .12.2013r.

Znak: SI-7356-31/2012

Oznaczenie stron postępowania:

1. **Gmina Trzciel,** właściciel budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 101 w Lutolu Suchym (dz. nr 398/1)- reprezentowana przez Przedsiębiorstwo Ochrony Środowiska „Mrówka" Sp. z o.o. z siedzibą w Trzcielu.

DECYZJA

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 61 pkt 1 i art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013, poz. 1409) oraz § 7, § 10 i § 11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.), w postępowaniu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego socjalnego nr 101, stanowiącego własność Gminy Trzciel, zlokalizowanego na działce nr 398/1 w Lutolu Suchym, **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu nakłada na Przedsiębiorstwo Ochrony Środowiska „Mrówka" Sp. z o.o. z siedzibą w Trzcielu** – jako zarządcę w odniesieniu do wymienionego budynku – obowiązek usunięcia stwierdzonych w stosunku do obiektu nieprawidłowości poprzez wykonanie – **w terminie do 01.09.2014 r.**:

1. **Do czasu przystąpienia do remontu wzmocnić konstrukcję podpierającą wolnostojący słupek pod oczepem od strony północnej budynku przez wymianę podwaliny położonej na belkach stropowych. Oczep podeprzeć słupkami (min 3 od strony zachodniej i 1 od strony wschodniej) ustawionymi na podwalinie.**
2. **Usunąć ze strychu wszystkie elementy drewniane porażone przez owady (podłogi).**
3. **Elementy konstrukcyjne: krokwie, jętki, belki stropowe ostrugać z drewna porażonego przez owady i wilgoć i ocenić stopień zużycia i przydatność do wykorzystania w konstrukcji np. przy założeniu zmiany pokrycia na lżejsze.**
4. **Wszystkie elementy drewniane narażone na bezpośredni kontakt odizolować od podciąganej z murów wilgoci.**
5. **Wszystkie konstrukcyjne elementy drewniane zabezpieczyć środkiem przeciw korozji biologicznej.**
6. **Rury spustowe odprowadzające wody opadowe z dachu odprowadzić poza budynek przy części podpiwniczonej 2,0m przy niepodpiwniczonej na 1,5m.**

Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby dysponującej uprawnieniami budowlanymi branży konstrukcyjno-budowlanej.

UZASADNIENIE

Dnia 10.04.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu dokonał kontroli w sprawie utrzymania obiektów socjalnych zarządzanych przez POŚ „Mrówka" z siedzibą w Trzcielu. Sprawdzono dokumentację m.in.: budynku nr 101 w Lutolu Suchym. W związku z tym, że dokumentacja zawierała takie same protokoły z przeglądów okresowych, jak te opisane w trakcie ostatniej kontroli PINB przeprowadzonej w grudniu 2011 r. PINB zalecił jedynie aby uzupełnić te braki.

W dniu 15.06.2012 r. do PINB w Międzyrzeczu wpłynął protokół nr 1/05/12 z dnia 19.05.2012 r. kontroli stanu konstrukcyjno-budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 101 w Lutolu Suchym sporządzony przez Wojciecha Górznego. We wnioskach zawartych końcu niniejszego protokołu czytamy: *„podstawowe elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku są w miernym lub złym stanie technicznym i wymagają przeprowadzenia remontu kapitalnego. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że niektóre elementy konstrukcyjne budynku, w szczególności drewniana konstrukcja dachowa i drewniane belki stropów międzykondygnacyjnych utraciły własności wytrzymałościowe. Taki stan elementów konstrukcyjnych nie zapewnia prawidłowego przekazywania obciążeń i w konsekwencji powoduje przemieszczenia i odkształcenia o niedopuszczalnych wielkościach, uszkodzenia elementów budynku a w ostateczności może doprowadzić do zniszczenia części budynku. Na skutek długotrwałego użytkowania elementy wykończeniowe oraz instalacje uległy naturalnemu zużyciu fizycznemu i technicznemu. Budynek mieszkalny jest niefunkcjonalny, przez co posiada niską wartość użytkową. Sytuację tę można określić jako znaczne zużycie moralne budynku. Ogólny stan techniczny budynku oceniam jako zły/mierny.* ***Zalecam wykonanie ekspertyzy technicznej w celu ustalenia stanu technicznego budynku a w szczególności: konstrukcji dachowej, stropów o konstrukcji drewnianej ścian oraz określenia zakresu robót remontowych i naprawczych.*** *Zalecam także wykonanie wentylacji grawitacyjnej wywiewnej z pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, kuchni i pomieszczeń technicznych."* Autor opracowania zalecił wykonanie ekspertyzy technicznej, gdyż jak ustalił: ***„konstrukcja drewniana stropów międzykondygnacyjnych jest obustronnie obudowana co uniemożliwia dokonanie oceny jej stanu technicznego.*** *Stropy te pod dynamicznym działaniem człowieka nieznacznie uginają się i drgają. Miejscami występują rysy i spękania na sufitach."*

Dnia 24.09.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu przeprowadził po raz kolejny kontrolę w sprawie utrzymania obiektów socjalnych zarządzanych przez POŚ „Mrówka". Kontroli podlegał m.in. budynek mieszkalny wielorodzinny nr 101 w Lutolu Suchym. Podczas czynności ustalono, że w stosunku do poprzedniej kontroli przeprowadzonej dnia 10.04.2012 r. zarządca dokonał przeglądu okresowego przedmiotowego budynku – protokół nr 1/05/12 z dnia 19.05.2012 r. Stwierdzono w nim szereg nieprawidłowości dotyczących stanu budynku wymagających remontu. Od zarządcy uzyskano informację, że w najbliższym czasie zostaną usunięte nieprawidłowości dotyczące kominów. Dodatkowo PINB stwierdził, że książka obiektu budynku nr 101 w Lutolu Suchym jest prowadzona prawidłowo, jednakże w związku ze stanem technicznym budynku konieczne będzie podjęcie działań przez PINB.

W związku z powyższym pismem z dnia 17.10.2012 r. o sygn. SI-7356-31/2012 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu zawiadomił Gminę Trzciel – poprzez POŚ „Mrówka" sp. z o. o. z siedzibą w Trzcielu – o wszczęciu postępowania w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku wielorodżinnego socjalnego nr 101, stanowiącego własność gminy Trzciel, zlokalizowanego na działce nr 398/1 w Lutolu Suchym.

Dnia 22.03.2013r. wpłynęło do PINB pismo z Gminy Trzciel o sygn.: GI.710.01.2013.R.J. Adresat zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu wykonania ekspertyzy technicznej w celu ustalenia stanu technicznego budynku wielorodzinnego socjalnego w Lutolu Suchym nr 101- działka 398/1 do dnia 06.05.2013r. W odpowiedzi na powyższe pismo PINB wydał postanowienie z dnia 22.04.2013r. znak: SI-7356-31/2012, w którym zgadza się na oznaczony dzień zaproponowany przez Gminę Trzciel. W dniu 06.05.2013r.wpłynęło do PINB pismo o sygn.: GI.710.02.2013.R.J. zawierające ekspertyzę techniczną przedmiotowego budynku.

Po przeprowadzeniu opinii przez Panią Nelię Jurasik – członka Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, stwierdzono że:

- pokrycie dachu budynku jest nieszczelne, co doprowadziło do przecieków i korozji drewna belki stropowej, na której stoi słup podpierający część dachu,
- zawilgocenie ścian spowodowane brakiem izolacji w przypadku odprowadzania wody deszczowej zbyt blisko budynku (przez to też zwiększyło się osiadanie ściany frontowej)oraz wentylacji w piwnicach,
- pęknięcia ścian zewnętrznych, na które wpływ ma bliskość budynku do ruchliwej drogi krajowej,
- w mieszkaniu na piętrze wymieniono okna na szczelne plastikowe, które doprowadziły do braku wentylacji, co przyczyniło się do rozwój grzybów i pleśni,
- w mieszkaniu na parterze powstało pęknięcie na połączeniu sufit- ściana, spowodowane dodatkowym dociążeniem stropu na korytarzu piętra wylewką betonową grubości 5 cm oraz posadzką z płytkami ceramicznymi,
- pod drewniane elementy stropu nie została ułożona żadna izolacja, więc cegła styka się bezpośrednio z belkami i przez to tworzy się wilgoć,
- nieszczelne okno dachowe i uszkodzone opierzenia spowodowały znaczne zniszczenie belki stropowej (w stropie nad piętrem)- grozi to katastrofą budowlaną,
- belki stropowe nie nadają się do użytku przez wilgoć i szkodniki,
- posadzka w piwnicy wilgotna w narożnikach od wody cieknącej z rur spustowych, na korytarzu piętra i poddaszu podłoga wykonana z desek, które są w stanie złym (wydeptane, nierówne z wieloma szczelinami)
- schody mają nierówną wysokość stopni, zbyt małą szerokość przez co nie spełniają warunków technicznych bezpiecznej komunikacji.

Na podstawie wykonanej ekspertyzy Pani Nelia Jurasik stwierdza i zaleca: *„Strop nad parterem na odkrytej części jest w stanie zadawalającym. Przy wymianie podłóg usunąć uszkodzone podwaliny, polepę, gruz i zastąpić je keramzytem. Stropy nad piwnicą na belkach stalowych wymagają wentylacji piwnic w celu usunięcia wilgoci, oczyszczenia z powłoki skorodowanej i zabezpieczenia przez pomalowanie farbami przeciw korozji. Sklepienia ceglane*

oczyścić z zmurszałego tynku oraz wysypującej się z spoin zaprawy. Wszystkie ubytki zaprawy w spoinach uzupełnić, a sklepienie otynkować. Konstrukcja dachu jest w stanie złym.

1. *Bezwzględnie do czasu przystąpienia do remontu wzmocnić konstrukcję podpierającą wolnostojący słupek pod oczepem od strony północnej budynku przez wymianę podwaliny położonej na belkach stropowych. Oczep podeprzeć słupkami (min 3 od strony zachodniej i 1 od strony wschodniej) ustawionymi na podwalinie.*
2. *Usunąć ze strychu wszystkie elementy drewniane porażone przez owady (podłogi)*
3. *Elementy konstrukcyjne: krokwie, jętki, belki stropowe ostrugać z drewna porażonego przez owady i wilgoć i ocenić stopień zużycia i przydatność do wykorzystania w konstrukcji np. przy założeniu zmiany pokrycia na lżejsze.*
4. *Wszystkie elementy drewniane narażone na bezpośredni kontakt odizolować od podciąganej z murów wilgoci.*
5. *Wszystkie konstrukcyjne elementy drewniane zabezpieczyć środkiem przeciw korozji biologicznej.*
6. *Rury spustowe odprowadzające wody opadowe z dachu odprowadzić poza budynek przy części podpiwniczonej 2,0m przy niepodpiwniczonej na 1,5m.*

Ściany popękane na całej wysokości wymagają wykonania wieńców spinających budynek pod stropami międzykondygnacyjnymi. Wykonać poziomą izolację przeciwwilgociową na poziomie około 10 cm poniżej podłogi parteru (30 cm nad terenem). Po odsłonięciu ścian etapami w celu osuszenia osłonić je folią kubełkową wyprowadzoną 30 cm ponad teren i zabezpieczyć listwą, aby tamtędy mogła wychodzić wilgoć. Wykonać szachty przy oknach piwnicznych i prawidłowo je odwodnić odprowadzając z nich wodę poza budynek.

Budynek wymaga dostosowania do podstawowych warunków technicznych:

- *(wc i łazienka) w każdym mieszkaniu oraz wentylacja w pomieszczeniach typu kuchnia, łazienka,*
- *schody wewnętrzne drewniane nie spełniają wymogów bezpieczeństwa pożarowego dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ZLIV*

Zakres robót budowlanych koniecznych do wykonania wymaga opracowania projektu przebudowy. Opracowanie poprzedzić oceną elementów niemożliwą do wykonania w zamieszkałym budynku i uzyskania pozwolenia na budowę w Starostwie."

Stosownie do art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.): *„właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2; 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących 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 powodzie,*

w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska." W wyroku z 09.05.2005 r. sygn. VII SA/Wa752/04 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie podkreślił, że ustawa – Prawo budowlane wyraźnie wskazuje adresata decyzji wydawanej na podstawie rozdziału 6 – utrzymanie obiektów budowlanych. Art. 61 stanowi, że właściciel lub zarządca jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy. W myśl tego przepisu, obiekt należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych ani sprawności technicznej. Wykonanie nakazów objętych decyzjami dotyczącymi stanu technicznego obiektu obciąża zatem co do zasady jego właściciela lub zarządcę. W niniejszej sprawie adresatem rozstrzygnięć jest Przedsiębiorstwo Ochrony Środowiska „Mrówka" Sp. z o.o., ponieważ jest to podmiot zarządzający mieniem gminnym, upoważniony do reprezentowania właściciela którym jest Gmina Trzciel.

Organ orzekając na podstawie przepisów dotyczących utrzymania obiektów budowlanych nie jest zobowiązany do badania przyczyn wystąpienia ich nieodpowiedniego stanu oraz tego kto i w jakim stopniu przyczynił się do powstania tego stanu, gdyż są to sprawy rozstrzygane w sądach powszechnych. Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieodpowiedni stan budynku, nie zaś czyny lub zaniedbania poszczególnych jego użytkowników (tak w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 03.10.2006 r. II OSK1163/05 i wyroku NSA z 16.11.2000 r. IVSA 1393/98).

Zgodnie z art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.): „*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****, albo 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia –* ***właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku****".* W myśl ust. 2 tego przepisu „*w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie*".

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie, obiekt budowlany objęty postępowaniem znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. Stan ten wynika z faktu stwierdzenia występowania uszkodzeń elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych. Powstały one na przestrzeni wielu lat użytkowania obiektu, w wyniku nieprzeprowadzania regularnych napraw i remontów.

Zgodnie z § 7, § 10 i § 11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków

technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.):

„§ 7. 1. Dane zawarte w protokołach kontroli, o których mowa w § 4, powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynku.

2. Zestawienie, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać podział robót na:

1) roboty konserwacyjne,
2) naprawy bieżące,
3) naprawy główne.

3. Zestawienie napraw bieżących i głównych stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

4. Plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:

1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.

§ 10. 1. Pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.

2. Częstotliwość przeglądów, o których mowa w ust. 1, powinna być ustalona przez właściciela budynku.

3. Zakres robót konserwacyjnych, o których mowa w ust. 1, powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez użytkowników lokali.

§ 11. 1. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higienicznosanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku".

Przepisy wymienionego rozporządzenia, jak też zapisy ustawy-Prawo budowlane dotyczące przeprowadzania kontroli okresowych, statuują zasady dotyczące utrzymania obiektów budowlanych. Ich niezachowanie może spowodować podjęcie działań przez organy nadzoru budowlanego. Wydając nakazy wskazane w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane powinny one kierować się zasadą zachowania obiektu w stanie umożliwiającym jego bezpieczne użytkowanie. Organ nie może nakładać na właściciela obowiązków wykonania robót, które nie służą temu celowi, choć doprowadziłyby do ulepszenia istniejącej substancji budowlanej. Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 26.03.2010 r. VIISA/Wa 2239/0 *„przepisy art. 66 ustawy nie tworzą dla właściciela czy zarządcy nowych obowiązków, lecz tylko precyzują (poprzez wydanie dla konkretnych okoliczności nakazu w drodze decyzji administracyjnej) ustawowy obowiązek wynikający z art. 61"*. Przepisy rozdziału 6 wyznaczają pewne minimum jeśli chodzi o utrzymanie obiektów budowlanych i dopiero wtedy, gdy nie jest ono zachowane organ nadzoru budowlanego jest uprawniony do jakiejkolwiek ingerencji. Na podstawie zebranego materiału dowodowego należy stwierdzić, ze stan budynku jest nieodpowiedni i wymaga działań naprawczych. Jednocześnie nie ustalono, aby budynek znajdował się w stanie uniemożliwiającym jego użytkowanie lub w stanie zagrażającym wystąpieniu katastrofy budowlanej. Z tego względu sformułowane w decyzji obowiązki

nałożone zostały na podstawie (zacytowanego wyżej) art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy- Prawo budowlane. Wykonanie wskazanych robót budowlanych przyczyni się do poprawy stanu budynku. Pozostałe prace, wskazane w ekspertyzie ale nie nakazane niniejszym rozstrzygnięciem, wykraczają poza doprowadzenie obiektu do właściwego stanu, więc ich realizacja została pozostawiona zarządcy. Wyznaczony termin – 01.09.2014 r. - wynika z realnej oceny możliwości wykonania nałożonego obowiązku, jak również względów bezpieczeństwa użytkowania obiektu. Organ nadzoru budowlanego jest świadom tego, że zapewnienie środków na wykonanie remontu, jak też powierzenie jego wykonania osobie dysponującej odpowiednimi uprawnieniami, wymaga określonej ilości czasu. Ponadto zakres robót budowlanych określonych decyzją jest relatywnie znaczny, dotyczący elementów konstrukcyjnych obiektu, więc wyznaczenie krótszego terminu nie zapewniłoby możliwości wykonania obowiązków. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że dalsze pozostawanie budynku bez przeprowadzenia remontu może powodować zagrożenie bezpieczeństwa – zużycie techniczne poszczególnych elementów jest duże i będzie się jeszcze zwiększać.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Międzyrzeczu, do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Międzyrzeczu

mgr inż. Włodzimierz Starkiewicz

.....

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Ochrony Środowiska „Mrówka" Sp. z o.o. z siedzibą w Trzcielu.

Do wiadomości:

2. Starosta Międzyrzecki.
3. Gmina Trzciel – właściciel nieruchomości.

PINB a/a.