



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w ŻARACH

Żary, dnia 18.08.2014 r.

PINB – 7140-1/120/13
Sygn. akt 2730

DECYZJA

Na podstawie art. 68 ust. 1 i art. 83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z póź. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 27.02.2013r., poz. 267 z póź. zm.)

n a k a z u j ę

Burmistrzowi Lubska, przy pl. Wolności 1 w Lubsku
Pani Hannie Kotala, zam. ul. Chrobrego 26/1 w Lubsku

wylączenie w całości z użytkowania niższej części budynku mieszkalnego
przy ul. Chrobrego 26 w Lubsku

oraz zarządzam umieszczenie na części budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, zakazie jego użytkowania, a także wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w sposób polegający na:

1. podstemplowaniu stropu konstrukcji drewnianej w pomieszczeniu gospodarczym przynależnym do lokalu nr 4
2. podstemplowaniu elementów nośnych stropu w lokalu nr 4 nad pomieszczeniem gospodarczym przynależnym do tego lokalu
3. zabezpieczeniu przed dostępem osób postronnych poprzez zamurowanie otworów okiennych na poziomie przyziemia;
4. zabezpieczeniu pokrycia dachowego przed przenikaniem wód opadowych do budynku

w terminie 90 dni od daty, w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna

UZASADNIENIE

Podczas oględzin w dniu 10.10.2013 r. stwierdzono, że przy ul. Chrobrego 26 w Lubsku usytuowany jest wielorodzinny budynek mieszkalny. Budynek składa się z trzech obiektów stanowiących funkcjonalną całość. W najgorszym stanie jest część nieruchomości z dachem dwuspadowym. Ta część budynku o dwóch kondygnacjach. Parter użytkowany jako mieszkalno-gospodarczy, piętro jako mieszkalny. Od strony podwórza spękania ścian na całej powierzchni. Największe pęknięcie przechodzi przez sklepienie nad oknem pierwszego piętra. Orynnowanie uszkodzone, powoduje zamakanie ścian. Wody opadowe odprowadzone pod ścianę budynku. Do budynku dobudowane drewniane obiekty gospodarcze. Wody opadowe z dachu obiektu gospodarczego powodują zamakanie elewacji. W miejscach pozbawionych tynku cegły zmurszałe, miejscowe ubytki cegieł. W pomieszczeniu gospodarczym na parterze budynku ugięty strop drewniany. Widoczne gniazda oparcia belek – belki zbutwiałe. Najemcy lokalu nr 4 wykonali stemplowanie stropu w pokoju na I piętrze i przynależnym do lokalu pomieszczeniu gospodarczym w przyziemiu budynku. W ubiegłych latach dokonane było wzmocnienie stropu poprzez

wykonanie podciągu stalowego. W miejscu oparcia podciągu, filar międzyokienny z widocznymi ubytkami cegieł, cegły w znacznym stopniu zmurszałe. Do protokołu wykonano dokumentację fotograficzną.

W związku z powyższymi ustaleniami Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego z urzędu wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Chrobrego 26 w Lubsku.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stan techniczny elementów konstrukcyjnych opisanego obiektu jest nieprawidłowy co ma zasadnicze znaczenie z punktu widzenia nośności elementów i trwałości konstrukcji przedmiotowego obiektu budowlanego.

Widoczne poprzeczne i podłużne pęknięcia ściany zewnętrznej od strony podwórza stanowią o przekroczeniu stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania. Zgodnie z § 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) konstrukcja budynku powinna spełniać warunki zapewniające nieprzekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych przydatności do użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji. Stany graniczne nośności uważa się za przekroczone, jeżeli konstrukcja powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w budynku oraz w jego pobliżu, także zniszczenie wyposażenia lub przechowywanego mienia. Stany graniczne przydatności do użytkowania uważa się za przekroczone, jeżeli wymagania użytkowe dotyczące konstrukcji nie są dotrzymywane. Oznacza to, że w konstrukcji budynku nie mogą wystąpić min. lokalne uszkodzenia, w tym również rysy, które mogą ujemnie wpływać na przydatność użytkową, trwałość i wygląd konstrukcji, jej części, a także przyległych do niej niekonstrukcyjnych części budynku.

Z uwagi na to, że powzięto uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego oraz to, że nie można jednoznacznie określić wielkości i rozmiaru występujących nieprawidłowości, należy wykonać ekspertyzę techniczną. Opracowanie techniczno – budowlane będzie zawierało dokumentację i ocenę zjawisk, zdarzeń i procesów zachodzących w obiekcie budowlanym obejmującą inwentaryzację uszkodzeń elementów konstrukcyjnych i ogólnobudowlanych, badanie cech mechaniczno strukturalnych wbudowanych wyrobów budowlanych, sprawdzającą analizę statyczną elementów i ustroju konstrukcyjnego. Ponadto ekspertyza określi główne przyczyny uszkodzeń, zaproponuje zalecenia i wariantowe sposoby wzmocnienia uszkodzonych elementów oraz sformułuje wnioski końcowe potrzebne do określenia w sposób wyczerpujący i zgodny ze stanem faktycznym granic i treść obowiązku, jaki należy nałożyć na właściciela. Postanowieniem PINB – 7140-1/120/13 z dnia 18.11.2013 r. nałożono na właścicieli obowiązek przedłożenia ekspertyzy. W dniu 30.01.2014 r. wpłynęło do tut. Organu opracowanie, z którego wynika, że ugięcia stropu w lokalu nr 4 przekraczają dopuszczalne normy i mogą doprowadzić do katastrofy budowlanej.

Przepis art. 68 ustawy Prawo budowlane, dający organom nadzoru budowlanego kompetencję do nakazania opróżnienia bądź wyłączenie całości lub części budynku z użytkowania oraz zarządzenia zabezpieczenia tego budynku ma zastosowanie "w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem".

Przesłanką zastosowania tego przepisu jest więc stwierdzenie następujących okoliczności:

- 1) obiekt jest przeznaczony na pobyt ludzi - która to przesłanka jest spełniona nie tylko w przypadku budynków mieszkalnych, ale również innych, jeśli działalność tam wykonywana wiąże się choćby z czasową obecnością ludzi,
- 2) obiekt bezpośrednio grozi zawaleniem - oznacza to samoistne zagrożenie katastrofą budowlaną, ze względu na aktualny stan techniczny budynku,
- 3) zachodzi potrzeba opróżnienia obiektu w całości lub w części.

Zgodnie z art. 68 ustawy Prawo budowlane w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, właściwy organ jest obowiązany nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania. Organ obowiązany jest również przesłać tę decyzję obowiązanemu

do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów. Nie chodzi w tym przepisie o procesowe doręczenie decyzji, ale przesłanie jej jedynie "do wiadomości" obowiązanemu (wyrok NSA w Warszawie z dnia 14 maja 1998 r., IV SA 1092/96, LEX nr 43269).

Przesłanką wydania nakazu opróżnienia obiektu budowlanego w oparciu o art. 68 ustawy Prawo budowlane jest bezpośrednio zagrożenie zawalenia się budynku, w którym przebywają ludzie. Jest to więc sytuacja zaistnienia stanu nagłej konieczności, w którym stan techniczny budynku stwarzać może niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego, lub może grozić niepowetowaną szkodą materialną. Ocena stanu technicznego budynku i ustalenie zakresu prac zabezpieczających należy do organów nadzoru budowlanego, które dokonać winny wcześniej oględzin obiektu (wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 marca 1998 r., IV SA 944/96, LEX nr 43340).

Obowiązanym do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów jest gmina, natomiast uprawnionym - lokator. Chodzi bowiem o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), a dokładniej art. 4 ust. 2, art. 11 ust. 9 oraz art. 32 tej ustawy. Lokatorem - na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy - jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Uprawnionym do lokalu zamiennego nie jest zatem właściciel lokalu, w związku z czym nikt nie będzie zobowiązany do zapewnienia właścicielom lokalu zamiennego w razie nakazania opróżnienia budynku na podstawie art. 68 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane.

Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego działa przez swoje organy. Mając na uwadze regulacje ustawy o z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), jak również wskazanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - stwierdzić należy, że organem administracji publicznej, do którego organ nadzoru budowlanego obowiązany jest przesłać wydaną w trybie art. 68 Prawa budowlanego decyzję jest właściwy miejscowo wójt jako organ wykonawczy gminy.

W związku z powyższymi ustaleniami orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO W ZARÓSKU
mgr inż. *Grzegorz Janowski*