

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Kielce



Kielce, dnia 09.04.2024 r.

Znak: PINB-SO.5162.25.2023.I

## DECYZJA

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 i ust. 2, art. 80 ust 2 pkt 1, art. 81 ust. 1 pkt 2, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), art. 104, art. 108 § 1, art.130 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

- po rozpatrzeniu sprawy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bodzentyńskiej 11w Kielcach

**nakazuje się**

Miejskiemu Zarządowi Budynków w Kielcach z siedzibą 25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 20, jako zarządcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek frontowy z przyległą oficyną) znajdującego się na działce numer ewid. 371 w obrębie 0017 przy ul. Bodzentyńskiej 11 w Kielcach, wykonać w terminie do dnia 30.08.2024 r. następujące doraźne roboty budowlane, mające na celu doprowadzenie przedmiotowego budynku do stanu nie zagrażającego bezpieczeństwu dla ludzi i mienia, zgodnie z zaleceniami ekspertyzy technicznej budynku przy ul. Bodzentyńskiej 11 w Kielcach, opracowanej w marcu 2024 r. przez mgr inż. Tomasza Pierzaka upr. bud. Nr KI-7/98, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji:

- 1.Przejście bramowe - należy wykonać naprawę nadproża nad przejściem po stronie północnej, uzupełnić cegły w szachcie instalacyjnym.
2. Klatka schodowa w budynku głównym (frontowym)- należy uzupełnić izolację wokół rury instalacji wody i zabudować rurę np. płytami g-k, należy skuć spękany tynk na nadprożu i ścianie przy drzwiach wejściowych nad drzwiami wejściowymi i wykonać nowy tynk, należy wykonać naprawę pionowych pęknięć ścian na klatce schodowej - zgodnie z zaleceniami ekspertyzy technicznej, należy podstemplować zniszczone drewniane schody pomiędzy piętrem i poddaszem.
3. Poddasze, więźba dachowa oraz dach budynku głównego - należy wymienić spróchniałe i przegnite deskowanie połączenia dachowej w narożu nad klatką schodową oraz w narożu północno-wschodnim, należy rozebrać zużyty i odchylony od pionu mur ściany szczytowej od strony zachodniej

i wymurować go od nowa z pełnowartościowej cegły, należy wymienić spróchniałą krokiew przy wylazie dachowym, należy wyremontować kominy ponad dachem oraz wymienić czapy kominowe.

4. Elewacje i balkon - należy podstemplować (podeprzeć) balkon od strony ulicy Bodzentyńskiej oraz podstemplować spękany gzyms nad oknem nad przejściem bramowym od strony północnej, należy wykonać zabezpieczenia w otworach piwnicznych.

5. Klatka schodowa w budynku oficyny - należy podstemplować pokrzywione i spróchniałe schody prowadzące na poddasze;

6. Należy uprzątnąć zalegające na poddaszach budynku frontowego i budynku oficyny zbędne rzeczy i śmieci, które stanowią zagrożenie pożarowe i obciążają stropy.

Do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości zakazuje się, użytkowania balkonu od strony ulicy Bodzentyńskiej, jak również zakazuje się użytkowania zniszczonych schodów prowadzących na poddasze w budynku frontowym i w budynku oficyny, w terminie natychmiastowym.

Decyzji w zakresie zakazu użytkowania balkonu i schodów prowadzących na poddasze nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Z tych przyczyn odwołanie, w razie jego wniesienia, nie wstrzymuje wykonania decyzji w tym zakresie.

W/w roboty budowlane należy wykonać pod nadzorem osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane, legitymujących się przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego.

O wykonaniu nakazanych robót należy poinformować organ nadzoru budowlanego.

## UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego stwierdzono, że murowany dwukondygnacyjny budynek frontowy z przyległą oficyną znajdujący się na posesji przy ul. Bodzentyńskiej 11 w Kielcach jest w bardzo złym stanie technicznym.

W budynku frontowym, niepodpiwniczonym, z dachem drewnianym dwuspadowym i bramą przejazdową stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- gzyms nad przejazdem od strony północnej jest popękany,
- belka nad przejazdem od strony północnej posiada podłużne zarysowania,
- balkon od strony Bodzentyńskiej posiada prowizoryczne balustrady z drewna, płyta balkonowa żelbetowa na wspornikach żeliwnych w czasie kontroli była zasłonięta siatką, co uniemożliwiało przeprowadzenie dokładnych oględzin,

tynk zewnętrzny na budynku od ulicy Bodzentyńskiej miejscami odpada, gzyms jest popękany.

- nad drzwiami wejściowymi do klatki schodowej w budynku frontowym pęknięte jest nadproże,
- na klatce schodowej występują pionowe pęknięcia ścian i tynku oraz zarysowania tynku na suficie,
- bieg schodowy prowadzący na strych jest pęknięty,
- przy wejściu na strych ugięta jest podsufitka z płyty pilśniowej,
- drewniane schody prowadzące na strych są spróchniałe,
- schody kamienne w klatce schodowej posiadają ubytki podstopni,
- na strychu znajduje się bardzo dużo śmieci i różnych rzeczy (strych jest całkowicie zagracony),
- jedna jętka konstrukcji dachu w środkowej części strychu jest miejscowo całkowicie spróchniała i została wzmocniona,
- w sąsiedztwie budynku oficyny na strychu stwierdzono załamanie dachu, murłata w tym miejscu jest spróchniała, a deskowanie dachu w tym miejscu (na szerokości ok. 3 m) jest całkowicie przegnite.

Zły stan techniczny tego budynku stwierdzono również w protokole z okresowej kontroli pięcioletniej sporządzonym przez Pana Tomasza Pierzaka - upr. bud. KI 7/98 z czerwca 2021 r., tj. pęknięcie nadproża okiennego od podwórza, wychylenie się od pionu ściany zachodniej budynku na poziomie poddasza, korozję i ubytki płyty żelbetowej balkonu i zalecono wykonanie określonych robót budowlanych, w tym między innymi: wzmocnienie nadproża okiennego, przemurowanie odchylonej od pionu ściany szczytowej zachodniej budynku głównego i wykonanie remontu balkonu (zakazano użytkowania balkonu do czasu wykonania jego remontu), które to roboty nie zostały dotychczas wykonane.

Natomiast w budynku oficyny murowanym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, z dachem drewnianym jednospadowym stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- gzymsy są popękane,
- tynk zewnętrzny w wielu miejscach odpadł i jest odspojony,
- w piwnicy 3 otwory okienne nie są zabezpieczone,
- otwór okienny na strychu w sąsiedztwie budynku frontowego nie posiada stolarki okiennej,
- na klatce schodowej nad drzwiami mieszkania Nr 7 stwierdzono zarysowanie.

Nie dokonano oględzin piwnic i strychu tego budynku, ponieważ były zamknięte.

W mieszkaniu Nr 1 w kuchni zamontowany jest piec węglowy typu koza, w pokoju zamontowany jest drugi piec typu koza (nie był użytkowany w czasie oględzin), przy czym w kuchni i pokoju brak jest wentylacji, a w łazience wentylacja jest zapchana.

W mieszkaniu Nr 2 (kuchnia i pokój stanowią jedno pomieszczenie) znajdują się kuchnia gazowa na gaz płynny z butli (co jest niedopuszczalne, gdyż w budynku jest instalacja gazowa z sieci, a przepisy zabraniają stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej) i kuchnia węglowa, przy czym brak jest wentylacji, w łazience (w.c.) wentylacja zastawiona jest płytą (niewidoczna).

W związku z uzasadnionymi wątpliwościami co do stanu technicznego w/w budynku, zachodziła potrzeba dokonania oceny, czy nie zagraża on zdrowiu i życiu mieszkańców oraz bezpieczeństwu mienia, a także czy nie występuje bezpośrednia groźba jego zawalenia.

W przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego budynku ekspertyza winna określać rodzaj i zakres robót budowlanych, jakie należy wykonać, aby doprowadzić go do stanu odpowiedniego oraz zawierać informacje w zakresie możliwości dalszego użytkowania obiektu lub konieczności wyłączenia go z użytkowania, a także zalecenia dotyczące niezbędnych zabezpieczeń obiektu.

Zgodnie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Wobec powyższego postanowieniem z dnia 24.11.2023 r. znak: PINB-SO.5162.25.2023.I Powiatowy Inspektor nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce zażądał od Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach z siedzibą 25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 20, jako zarządcy budynku frontowego z przyległą oficyną znajdującego się na działce numer ewid. 371 w obrębie 0017 przy ul. Bodzentyńskiej 11 w Kielcach, przedłożenia w terminie do dnia 29 marca 2024 r. w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce kompleksowej ekspertyzy stanu technicznego w/w budynku. Powyższa ekspertyza, sporządzona przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności, wpisaną na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, winna wskazać, czy istnieją zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania tego obiektu, wynikające ze złego stanu technicznego i jego nadmiernego zużycia oraz zawierać wykaz ewentualnych robót budowlanych niezbędnych do wykonania w celu usunięcia zagrożeń i doprowadzenia obiektu do odpowiedniego stanu technicznego oraz przywrócenia bezpieczeństwa jego użytkowania.

W dniu 27.03.2024 r. Miejski Zarząd Budynków w Kielcach przedłożył żadaną ekspertyzę techniczną sporządzoną przez mgr inż. Tomasza Pierzaka,

w której określono roboty budowlane konieczne do wykonania w celu doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego.

Z przedłożonej ekspertyzy technicznej wynika, że budynek ten jest w złym stanie technicznym, zagrażającym stabilności elementów jego konstrukcji i wymagającym przeprowadzenia pilnego remontu generalnego, z określeniem niezbędnych robót budowlanych we wnioskach tej ekspertyzy.

Przedmiotowy budynek mieszkalny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, co powoduje że roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie tego budynku wymagają uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia w organie administracji architektoniczno-budowlanej (w omawianym przypadku - w Urzędzie Miasta Kielce), przy czym do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 29 ust. 3, 4 i 7 Prawa budowlanego). Zatem wykonanie robót budowlanych określonych w przedłożonej ekspertyzie, polegających na generalnym remoncie budynku, wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia w organie administracji architektoniczno-budowlanej.

Natomiast organ nadzoru budowlanego może się tylko ograniczyć do wydania nakazu wykonania niezbędnych doraźnych zabezpieczeń budynku ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi lub mienia.

Zgodnie z przepisem art. 61 pkt 1 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, a mianowicie: użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z przepisami art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zgodnie z przepisami art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu lub jego części podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

**Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji decyzji.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kielcach, ul. Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce w Kielcach w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Kielce. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



*Robert Wojnowski*  
POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Kielce  
mgr inż. Robert Wojnowski

Otrzymują:

1. Miejski Zarząd Budynków w Kielcach  
25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 20
2. Gmina Kielce  
25-303 Kielce, Rynek 1
3. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Kielce  
Wydział Urbanistyki  
i Architektury  
Kielce, Rynek 1