

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Lubaniu**

ul. Mickiewicza 2, 59-800 Lubań
tel. (75) 64-64-343, 64-64-344

Lubań, dnia 27 maja 2025r.

PINB.4003.8.2025.3

DECYZJA NR 88 / 2025

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572)

NAKAZUJĘ
Gminie Świeradów-Zdrój
– właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego
przy ul. Mickiewicza 2 w Świeradowie-Zdroju

usunięcie – **w terminie 4 miesięcy od dnia, gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna** – stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku, spowodowanych pożarem oraz akcją gaśniczą, poprzez:

- wymianę dwóch nadpalonych belek stropowych na lokalem nr 5 bądź ich wzmocnienie poprzez zastosowanie obustronnych nakładek, wraz z odtworzeniem zniszczonych warstw podłogowych w obrębie ww. uszkodzeń
- usunięcie uszkodzonych w wyniku pożaru i wykonanie nowych okładzin wewnętrznych ścian, sufitów i posadzek,
- wymianę uszkodzonych elementów biegu schodowego prowadzącego na poddasze wraz z balustradą,
- wymianę uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej,
- naprawę/wymianę uszkodzonej instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej

oraz ZAKAZUJĘ
użytkowania ww. budynku
– do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Roboty budowlane związane z usunięciem nieprawidłowości winny być prowadzone pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności – w zakresie od rodzaju robót.

Po usunięciu ww. nieprawidłowości należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego, dołączając:

- **oświadczenie osoby nadzorującej ww. roboty o ich zakończeniu** (wraz z uprawnieniami i zaświadczeniem o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa);
- **protokół z badania instalacji elektrycznej w budynku, dopuszczający instalację do użytkowania** (sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznej);
- **protokół z badania próby szczelności instalacji gazowej** (sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych).

UZASADNIENIE

W związku z informacją o wystąpieniu pożaru i przeprowadzeniu akcji gaśniczej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Mickiewicza 2 w Świeradowie-Zdroju, pracownicy tut. inspektoratu przeprowadzili w dniu 18.04.2025r. kontrolę ww. obiektu.

Podczas kontroli ustalono, że na terenie działki nr na działce nr 10/8, AM 7, obręb 0004 Świeradów-Zdrój istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny III-kondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym. Konstrukcja budynku murowana, stropy drewniane.

W wyniku pożaru, który miał miejsce w obiekcie dnia 17.04.2025r., zniszczeniu uległ lokal nr 5 (w którym prawdopodobnie wybuchł pożar), zlokalizowany na I piętrze. Zniszczeniu uległa obudowa ścian z boazerii, stolarka okienna i drzwiowa, podsufitka ze ślepym pułapem – widoczne są również nadpalenia belek stropowych wewnątrz tego lokalu oraz na korytarzu ogólnodostępnym. W obrębie ww. lokalu występują zniszczenia instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej. Uszkodzeniu uległy także schody drewniane prowadzące na poddasze nieużytkowe (częściowe spalanie obudowy biegu).

Na III kondygnacji tj. poddaszu użytkowym – w lokalu znajdującym się nad lokalem nr 5, występują uszkodzenia podłóg (po lewej stronie od wejścia) oraz ścian. W korytarzu na tej kondygnacji, w obrębie opisanego powyżej biegu schodowego na strych, występują uszkodzenia okładzin, instalacji elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej.

W budynku, w częściach wspólnych oraz w poszczególnych lokalach, występują odymienia okładzin oraz ślady zalań spowodowane akcją gaśniczą, tj. odspojenia i napuchnięcia tynków i płyt gipsowo-kartonowych na sufitach i ścianach, zamknięcia podłóg.

Z zewnątrz brak jest widocznych śladów uszkodzeń spowodowanych pożarem (oprócz zniszczonej stolarki okiennej w lokalu nr 5).

Jak ustalono podczas kontroli w budynku obecnie zostały odcięte media (gaz, prąd). W lokalach występuje instalacja na gaz propan-butan (butle zostały odłączone i wyniesione podczas akcji gaśniczej) oprócz istniejącej instalacji gazowej z sieci. Ustalono ponadto, że obecnie mieszkańcy nie przebywają w budynku – w dacie kontroli organizowana była pomoc w celu zapewnienia lokali zastępczych. Teren wokół budynku został wygrodzony taśmą. Sporządzono dokumentację fotograficzną i spisano protokół (zarejestrowany pod nr 71/2025).

Do protokołu dołączono ponadto, przedstawione przez przedstawiciela Gminy Świeradów-Zdrój, kopie protokołów z okresowych kontroli, za wyjątkiem protokołów dotyczących instalacji elektrycznej w budynku.

Dnia 22.04.2025r. właściciel ww. budynku przedłożył protokół nr 1/04/2025 z dnia 18.04.2025r. z kontroli bezpiecznego użytkowania, sporządzony przez mgr inż. Arkadiusza Marcinkowskiego.

Na podstawie dokonanej oceny autor opracowania stwierdził, że konstrukcja budynku nie została uszkodzona – elementy konstrukcyjne, tj. ściany zewnętrzne nośne, a także konstrukcja więźby dachowej nie uległy zniszczeniu – nośność ww. elementów została zachowana, strop zachowuje nośność pomimo nadpalenia 2 belek stropowych nad lokalem nr 5 (ich przekrój zmniejszył się o 40 %). Zniszczone zostały takie elementy jak: ścianki działowe, tynki, posadzki a także stolarka okienna i drzwiowa oraz instalacje elektryczne w lokalu nr 5, w tym instalacje na klatce schodowej; barierki i schody prowadzące na strych; tynki ścian i stropów oraz posadzki w częściach wspólnych na klatce schodowej oraz w lokalach zalanych w wyniku akcji ratowniczej. Z przeprowadzonych oględzin wynika, że instalacja gazowa nie uległa zniszczeniu, należy jednak dokonać jej sprawdzenia.

Stwierdzono, że zarówno pomieszczenia mieszkalne, które uległy zniszczeniu wskutek działania pożaru oraz zalaniu wodą podczas akcji gaśniczej, a także te pomieszczenia, które nie były bezpośrednio narażone na działanie ww. czynników nie nadają się do bezpiecznego użytkowania – lokale można użytkować dopiero po wykonaniu wykazanych w protokole robót. Autor opracowania zalecił:

- wymianę dwóch nadpalonych belek stropowych bądź ich naprawę poprzez zastosowanie obustronnych nakładek;
- zbitcie uszkodzonych tynków i wykonanie nowych, usunięcie bądź naprawę zniszczonych, osmolonych okładzin, posadzek itp.;
- remont barierek i schodów, w tym wymianę drewnianych schodów prowadzących na strych;
- wymianę instalacji elektrycznej zarówno w lokalu nr 5 jak i częściach wspólnych budynku (na klatce schodowej).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego – protokołu z kontroli przeprowadzonej przez pracowników inspektoratu, a także złożonego protokołu z kontroli bezpiecznego użytkowania wynika, że ww. budynek posiada nieprawidłowości w stanie technicznym, uniemożliwiające jego użytkowanie. Stwierdzone nieprawidłowości nie powodują jednak zagrożenia dla konstrukcji obiektu.

Wobec powyższego wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Mickiewicza 2 w Świeradowie-Zdroju – po pożarze i akcji gaśniczej.

Zgodnie z art. 61 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy, czyli utrzymywać obiekt w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania, a w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt (np. pożaru) – zapewnić (dochowując należytej staranności) bezpieczne użytkowanie obiektu.

Zgodnie natomiast z treścią art. 66 ust. 1 ww. ustawy 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 oszpecaenie otoczenia

– właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zgodnie z art. 66 ust. 2 ww. ustawy w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

W związku z wystąpieniem nieprawidłowości w stanie technicznym przedmiotowego obiektu, wywołanych pożarem, tut. organ uznał za zasadne skorzystanie z zapisów art. 66 ustawy.

Wobec czego, w oparciu o art. 66 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 ustawy Prawo budowlane, niniejszą decyzją nakazano właścicielowi budynku wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 2 w Świeradowie-Zdroju, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym ww. obiektu oraz zakazano jego użytkowania do czasu wykonania wskazanych w sentencji robót remontowych.

Zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania obejmuje usunięcie uszkodzeń powstałych w wyniku pożaru i akcji gaśniczej, a także nieprawidłowości, które mają bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania budynku (m.in. wykonania nowych instalacji).

POUCZENIE

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Lubaniu, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. organu. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje

się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. Gmina Świeradów-Zdrój
2. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Lubański