

DECYZJA

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 66 ust. 2, art. 81 ust. 1 pkt 2 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – *Prawo budowlane* (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm.) oraz art. 104 ustawy dnia 14 czerwca 1960r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 775), po przeprowadzeniu kontroli stanu technicznego balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią, stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej pod w/w adresem,

n a k a z u j ę**Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią
reprezentowanej poprzez Zarząd w osobach Pani Ewy Kozek i Pana Rafała
Kowalskiego**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego balkonu poprzez:

- 1) zdemontowanie pozostałej części obudowy płyty balkonowej i tymczasowego zabezpieczenia miejsca ubytku w obudowie balkonu,
- 2) zabezpieczenie środkami przeciwwilgociowymi istniejącego rusztu drewnianego,
- 3) wymianę przegnitej część podłogi balkonu wykonanej z płyty OSB,
- 4) uszczelnienie uszkodzonych obróbek blacharskich płyty balkonowej,
- 5) zamontowanie nowej obudowy balkonu z płyt włóknowo–cementowych gr. 10 mm,
- 6) wykonanie wyprawy elewacyjnej z zachowaniem istniejącej kolorystyki elewacji budynku, po wykonaniu naprawy balkonu,

w terminie do 31 sierpnia 2023r.

oraz

zakazują użytkowania balkonu do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonego przez PINB postępowania z wniosku Pana Rafała Kowalskiego w sprawie stanu technicznego balkonu, przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 12 w budynku wielorodzinnym przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem z dnia 16.03.2023r., znak: PINB 4420.3.2023.MP zobowiązał Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią do przedłożenia oceny technicznej przedmiotowego balkonu z której wynikałoby jednoznacznie co było przyczyną odspojenia się obudowy balkonu. Wspólnota Mieszkaniowa pismem z dnia 24 marca 2023r./ data wpł do PINB 27.03.2023r./ wniosła zażalenie do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy na wyżej przywołane postanowienie PINB. Po rozpoznaniu zażalenia Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 18.04.2023r., znak: WINB-WOP.7722.30.2023.RŁ uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. Mając na uwadze wyżej przywołane postanowienie K-PWINB w Bydgoszczy, po wcześniejszym zawiadomieniu o kontroli z dnia 26 kwietnia br. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 15 maja 2023r. przeprowadził ponowną kontrolę przedmiotowego balkonu. Celem kontroli było ustalenie aktualnego stanu faktycznego balkonu i podjęcie działań zmierzających do doprowadzenia istniejącego stanu do stanu zgodnego z przepisami. Oględziny balkonu przeprowadzono w obecności przedstawiciela Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy, członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią oraz przedstawicieli Zarządcy Nieruchomości. Oględziny balkonu dokonano z podnośnika samochodowego. Ustalenia w zakresie własności nieruchomości, składu osobowego Zarządu

Wspólnota Mieszkaniowej i Zarządcy Nieruchomości, a także stron postępowania nie uległy zmianie w stosunku do ustaleń dokonanych podczas pierwszej kontroli tj. w dniu 23.02.20223r. Na podstawie dokonanych w dniu kontroli czynności i pomiarów stwierdzono, że w obudowie sufitu balkonu jest ubytek o wymiarach w rzucie 0,46mx 1,5m. Przez otwór ten widoczne były elementy balkonu tj. płyta OSB stanowiąca spód podłogi balkonu oraz fragment rusztu drewnianego do którego zamocowana jest pozostała część obudowy balkonu. Widoczne były również warstwy podłogi balkonu tj. warstwa wyrównawcza z betonu gr. 5 cm, obróbki blacharskie pomiędzy warstwą betonu a płytą OSB i wierzchnią warstwą podłogi gr. 1cm z płytek ceramicznych. Jak oświadczył uczestniczący w kontroli Pan Rafał Kowalski, właściciel lokalu mieszkalnego nr 12, między warstwą płytek a wylewką betonową wykonana jest dodatkowa izolacja przeciwwilgociowa w postaci folii w płynie. Z kolei na podstawie okazanych dokumentów przez Zarządcę Nieruchomości (kosztorys powykonawczy) ustalono, że na płycie OSB wykonana jest izolacja przeciwwilgociowa z papy termozgrzewalnej. Jak wcześniej ustalono w roku 2013 przeprowadzony był remont elewacji budynku, który obejmował m. in. remont balkonów. Ustalono również, że w miesiącach sierpień-wrzesień 2022r. na wniosek Pana Rafała Kowalskiego Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o przeprowadzeniu remontu górnej części płyty balkonowej polegającej na skuciu wylewki betonowej i wykonaniu nowej izolacji przeciwwilgociowej oraz wykonaniu nowej wylewki betonowej. Natomiast Pan Kowalski we własnym zakresie w październiku 2022r. w ramach dodatkowego uszczelnienia płyty balkonowej ułożył płytki ceramiczne na dodatkowej warstwie izolacji p-wilgociowej wykonanej z płynnej folii. W ocenie przedstawiciela Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy wykonanie tych prac naprawczych na balkonie nie wymagało uzyskania nowego uzgodnienia. Prace te również nie miały wpływu na wygląd elewacji frontowej budynku, ani na jego formę architektoniczną.

W ocenie PINB technicznie możliwe jest wykonanie naprawy uszkodzonej płyty balkonowej. W tym celu należy usunąć stwierdzone nieprawidłowości w sposób wskazany w sentencji niniejszej decyzji. Natomiast do czasu ich usunięcia zakazuje się użytkowania balkonu przynależnego do mieszkania nr 12. Szczegółowo ustalenia z kontroli opisano w protokole z kontroli z dnia 15.05.2023r. oraz udokumentowano fotograficznie (protokół i fotografie dołączono do akt sprawy).

Rozpatrując przedmiotową sprawę, organ zastosował regulacje prawne zawarte w art.66 ust.1 pkt.1 i 3 oraz art. 66 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane. Artykuł 66 ust. 1 pkt. 1 i 3 Pb stanowi, iż w *przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ, nakazuje w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.* Dalej art. 66 ust. 2 który wskazuje, iż *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, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2. Podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.* W dniu kontroli ustnie zakazano użytkowania przedmiotowego balkonu.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, zgodnie z art. 10 Kpa, pismem z dnia 17.05. 2023r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień i wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie. W ustalonym terminie żadna ze stron nie wypowiedziała się, wobec czego organ uznał, że strony zgadzają się ze stanem faktycznym ustalonym przez PINB i akceptują merytoryczne rozstrzygnięcie zawarte w niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe ustalenia w celu wyeliminowania istniejącego zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz doprowadzenia istniejącego stanu do stanu zgodnego z przepisami, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem **w terminie 14 dni** od dnia jej doręczenia.

Ponadto stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania na podstawie art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - kodeks postępowania administracyjnego i w tym zakresie

informuję, że "w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (§1)", przy czym nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. "Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (§2)", tj. strony tracą możliwość zaskarżenia tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego

Pouczenie:

1. Podczas prowadzenia robót zabezpieczających należy przestrzegać szczególnych warunków zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r (Dz. U. Nr 47 poz. 401) w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy robotach budowlano – montażowych, rozbiórkowych, robotach impregnacyjnych, odgrzybieniowych oraz budowlanych z użyciem materiałów wybuchowych.
2. O wykonaniu nałożonego obowiązku należy niezwłocznie zawiadomić na piśmie PINB w Nakle n. Not., a na potwierdzenie wykonania naprawy obudowy przedmiotowego balkonu należy przedłożyć protokół z kontroli stanu technicznego balonu sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.



Otrzymują(adresy wg. odrębnego załącznika):

(informację o przetwarzaniu danych osobowych RODO przekazano we wcześniejszej korespondencji)

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. B. Krzywoustego 13 w Nakle nad Notecią poprzez Zarząd Wspólnoty w osobach przewodnicząca Zarządu Pani Ewa Kozek i członek Zarządu Pan Rafał Kowalski
2. Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy (e-PUAP)
3. PINB a/a x2

Do wiadomości:

1. Starosta Nakielski (e-PUAP)
2. Burmistrz Miasta i Gminy Nakło nad Notecią (e-PUAP)
3. NADM Sp. z o. o. – Zarządca Nieruchomości

