

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Bydgoszczy

PINB.544.112.2022.RS

„ADM” Kancelaria Główna	
wpłynęło dnia	30.12.2022
L. nr
liczba załączników

Bydgoszcz dnia 28.12.2022 roku

DECYZJA

Na podstawie art. 68 pkt 1, 2 i 3, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) oraz art. 104 w związku z art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), po rozpatrzeniu sprawy stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr 29 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świetlicowej 8 w Bydgoszczy (dz. nr ew. 4/23 obr. 137),

nakazuję

Miastu Bydgoszcz - właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego na działce nr ewid. 4/23 obr. 137 przy ul. Świetlicowej 8 w Bydgoszczy,

- I. opróżnienie i wyłączenie z użytkowania lokalu mieszkalnego nr 29 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Świetlicowej 8 w Bydgoszczy z uwagi na powstałe zniszczenia na skutek pożaru w terminie natychmiastowym,
- II. umieszczenie na lokalu nr 29 zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie użytkowania przedmiotowego lokalu w terminie natychmiastowym,
- III. wykonanie doraźnego zabezpieczenia lokalu przed dostępem osób postronnych,
- IV. wykonanie przez rzeczoznawcę budowlanego ekspertyzy określającej stan techniczny lokalu mieszkalnego nr 29 oraz sposób jego zabezpieczenia;

Zgodnie z dyspozycją art. 108 § 1 Kpa decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W dniu 27.12.2022 r. wpłynęła do tut. organu informacja Dyżurnego Bydgoskiego Centrum Zarządzania Kryzysowego o pożarze w lokalu mieszkalnym nr 29 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Świetlicowej 8 w Bydgoszczy (dz. nr ew. 4/23, obr. 137), stanowiącym własność Miasta Bydgoszcz. W dniu 27.12.2022 r. przeprowadzono kontrolę stanu technicznego lokali mieszkalnych nr 29 oraz lokalu znajdującego się bezpośrednio pod nim.

W wyniku pożaru nadpaleniu i zniszczeniu uległ sufit i część konstrukcji stropu nad tym lokalem oraz jego osmolenie. W wyniku akcji gaśniczej doszło do zalania lokalu mieszkalnego nr 29 oraz w pewnych fragmentach sufitu lokalu znajdującego się pod nim, który wg oświadczenia zarządcy nieruchomości jest nieużytkowany. Powyższy stan potwierdza dokumentacja fotograficzna znajdująca się w aktach sprawy. Stwierdzono spalanie instalacji elektrycznej w przedmiotowym lokalu.

W efekcie dokonanych czynności ustalono, iż stan techniczny lokalu nr 29 jest awaryjny i stwarza zagrożenie ze względu m.in. na stan konstrukcji stropu drewnianego nad tym lokalem. Oznacza to, iż koniecznym jest opróżnienie i wyłączenie z użytkowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, którego stan stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz w sposób realny grozi zawaleniem się konstrukcji dachu.

Mając na uwadze powyższe zawiadomieniem z dnia 27 grudnia 2022 r. znak:

PINB.544.112.2022.RS poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr 29 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanego na działce nr ewid. 4/23 obr. 137 przy ul. Światlicowej 8 w Bydgoszczy. Zgodnie z art. 10 § 2 Organ odstąpił od zasady określonej w art. 10 § 1, ze względu na niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego oraz ze względu na grożącą szkodę materialną.

Uwzględniając powyższe, PINB dla Miasta Bydgoszczy stwierdził, co następuje.

Podstawę materialnoprawną wydanej decyzji stanowi art. 68 pkt 1 i pkt 3 ustawy Prawo budowlane. Wedle tego artykułu, 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 (pkt 1), przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów (pkt 2), zarządzić: umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania (pkt 3 lit. a), wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania (pkt 3 lit. b).

Powołany przepis dotyczy zatem przypadków, gdy określony budynek nie nadaje się do wykorzystania dla potrzeb ludzi, w związku z groźbą jego zawalenia się. Przesłankami jego zastosowania są zatem: charakter budynku jako przeznaczonego na pobyt ludzi oraz bezpośrednie zagrożenie zwalenia się konstrukcji dachu. Chodzi więc o sytuację zaistnienia nagłej konieczności, w której stan techniczny budynku - rozumiany jako stan jego sprawności technicznej jako całości, jak i poszczególnych jego elementów, instalacji, urządzeń - stwarzać może niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi bądź też grozić szkodą materialną.

Wobec zatem stwierdzenia, iż występuje sytuacja bezpośredniego zagrożenia zawalenia się obiektu, a w konsekwencji zagrożenia bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, zasadnym było zastosowanie przez organ I instancji art. 68 Prawa budowlanego.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego *W razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2021 r., na właściwej gminie. Zgodnie z art. 11 ust. 9 w/w ustawy stanowi, iż W wypadku określonym w ust.*

2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32. Natomiast zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 4 w/w ustawy Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4. Zgodnie z art. 10 ust. 4 w/w ustawy Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Art. 108 § 1 kpa stanowi, iż *decyzji, od której służy odwołanie, może być nudany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia*

lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia. W niniejszej sprawie wystąpiła przesłanka nadania niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności ze względu na konieczność ochrony zdrowia lub życia ludzkiego.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie (-om) prawo wniesienia odwołania do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem na adres: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bydgoszczy, ul. Grudziądzka 9-15, 85-130 Bydgoszcz, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Ponadto stronie (-om) przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania na podstawie art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. 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*

Otrzymują: / za potw. odbioru/

- 1) Gmina Bydgoszcz
reprezentowana przez
Prezydenta Miasta Bydgoszczy
ul. Jezuicka 1, 85-102 Bydgoszcz
- 2) a/a

Starszy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
M. N. Mikołajska
Młgdalena Mikołajska

Do wiadomości: / za potw. odbioru/

- 1) ADM Sp. z o.o.
ul. J.J. Śniadeckich 1
85-011 Bydgoszcz
- 2) ADM -ROM NR 2
ul. Techników 5
85-405 Bydgoszcz