

Sekretariat ROM-2	
Wpł. dn.	04.03.2024
Ilość załączników .....	
L.dz.	Podpis .....

Bydgoszcz, dnia 27 lutego 2024 r.

### POSTANOWIENIE

Na podstawie :

- art. 81c ust. 2 i art. 83 ust. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
- art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu sprawy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Toruńskiej 141 w Bydgoszczy – dz. nr ew. 11/69, obręb 0215

postanawiam

nałożyć na Gminę Bydgoszcz, właściciela nieruchomości, obowiązek przedłożenia w siedzibie tut. Inspektoratu ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Toruńskiej 141 w Bydgoszczy, z uwzględnieniem postępujących spękań nadproży, ścian konstrukcyjnych oraz działowych przedmiotowego budynku, sporządzoną przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Ekspertyza ta winna określić aktualny stan techniczny budynku oraz sposób likwidacji przyczyny postępujących nieprawidłowości – w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku do właściwego stanu technicznego. W ekspertyzie należy wyszczególnić roboty budowlane, które winny być wykonane w pierwszej kolejności, ze względu na konieczność wyeliminowania możliwości wystąpienia zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców w terminie 30 dni od daty odbioru niniejszego postanowienia;

### UZASADNIENIE

W dniu 10 listopada 2023 r. przedstawiciele tut. Inspektoratu przeprowadzili oględziny lokalu mieszkalnego nr 10 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Toruńskiej 141 w Bydgoszczy. Stwierdzono wystąpienie spękań ścian nośnych i działowych we wszystkich pomieszczeniach w lokalu. Z przeprowadzonej kontroli został sporządzony protokół oraz wykonano dokumentację fotograficzną, które dołączono do akt sprawy.

W dniu 08 stycznia 2024 r. lokatorka mieszkania nr 10 w przedmiotowym budynku poinformowała o powiększeniu się spękań w lokalu.

Pismem z dnia 15 stycznia 2024 r. znak: PINB.531.20.2023.LL Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bydgoszczy poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ulicy Toruńskiej 141 w Bydgoszczy.

Użyte przez ustawodawcę nieostre pojęcie „uzasadnione wątpliwości” (powzięte co do jakości użytych wyrobów budowlanych lub robót budowlanych i stanu technicznego obiektu budowlanego) stanowiące przesłankę do zastosowania art. 81c ustawy Prawo budowlane zostało doprecyzowane przez orzecznictwo. Analizując dorobek sądów, można stwierdzić, że owe „uzasadnione wątpliwości” to wątpliwości o charakterze kwalifikowanym, a nie jakiegokolwiek wątpliwości powzięte przez organ. Jednocześnie należy podkreślić, przepis może znaleźć zastosowanie jedynie wtedy, gdy wiedza pracowników organu nadzoru budowlanego nie jest wystarczająca do samodzielnego poczynienia ustaleń faktycznych niezbędnych do wydania rozstrzygnięcia (wyrok NSA z 11.9.2013 r., II OSK 917/12, CBOSA; wyrok WSA w Warszawie z 9.6.2021 r., VII SA/Wa 84/21, CBOSA). Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 26 lipca

2023 r. II SA/Go 275/23: „Jeżeli pomimo innych czynności podejmowanych w toku postępowania, przede wszystkim oględzin, pomiarów oraz analizy dokumentacji nie jest możliwe poczynienie ustaleń wymagających wiedzy specjalistycznej przez pracowników organu prowadzącego postępowanie, np. z uwagi na stopień skomplikowania sprawy, konieczność użycia specjalistycznych przyrządów, narzędzi pomiarowych, wykonania badań i porównań wymagających oceny zjawisk technicznych dotyczących obiektu budowlanego jako całości lub jego części, zachodzi uzasadniona potrzeba odwołania się do wiedzy osób posiadających specjalistyczną wiedzę z dziedziny budownictwa na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego”.

Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia, w tym przypadku właściciel budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Toruńskiej 141 w Bydgoszczy. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz, albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić ich wykonanie albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt podmiotu zobowiązanego do ich doręczenia zgodnie z art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Dostarczenie prawidłowo sporządzonej ekspertyzy technicznej o której mowa powyżej ma zasadniczy wpływ na dalszy tok postępowania administracyjnego prowadzonego w niniejszej sprawie przez tut. Inspektorat.

W związku z powyższym postanawiam jak w sentencji.

### POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy, za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z treścią przepisu art. 62 ustawy Prawo Budowlane, który obliguje właściciela lub zarządcę budynku do dokonywania okresowych przeglądów i ocen stanu technicznego, jak również niezbędnych robót konserwacyjnych i remontowych zapewniających utrzymanie obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym. Zaniechanie w/w obowiązku, zgodnie z dyspozycją art. 93 ustawy Prawo budowlane stanowi wykroczenie zagrożone karą grzywny co oznacza, że za brak w/w protokołów z przeglądów mogą zostać nałożone mandaty karne w wysokości do 500 zł.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Bydgoszczy  
Piotr Korniszek

**Otrzymują: / za potw. odbioru/**

1. Gmina Bydgoszcz  
ul. Jezuicka 1, 85-102 Bydgoszcz
2. Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o. o.  
Rejon Obsługi Mieszkańców ROM 2  
ul. Techników 5, 85-801 Bydgoszcz
3. a/a PINB LL