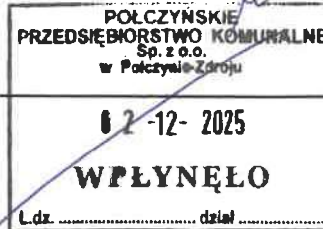
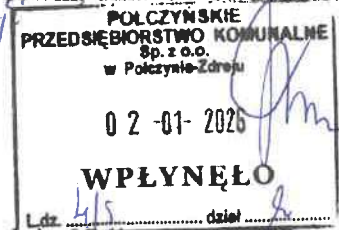


Znak: PINB.5144.22.2025.AP



Prośba o rozprawę PL/DLA  
ws. odwołania od  
decyzji  
Świdwin, dnia 04-11-2025 r.



## Decyzja Nr 81/2025

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1) i 3), art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 418, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 572, ze zm.),

### n a k a z u j ę

**Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości**  
ul. 5 Marca 8, 78-320 Połczyn-Zdrój

usunięcie, w terminie **do dnia 30 czerwca 2026 r.**, stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym **budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 8**, zlokalizowanego na dz. nr 58/4, położonej przy ul. 5 Marca w Połczynie-Zdroju, które zostały stwierdzone przez organ w trakcie przeprowadzonej kontroli w dniu 26 sierpnia 2025 r. oraz w protokołach z okresowych kontroli obiektu, poprzez:

1. wymianę lub naprawę nieszczelnego pokrycia dachowego wraz z wymianą uszkodzonych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
2. uzupełnienie brakujących oraz wymianę uszkodzonych tynków zewnętrznych i wewnętrznych,
3. naprawę pękniętej (zarysowanej) ściany elewacji,
4. wymianę uszkodzonych i zużytych elementów schodów (stopnice, podstopnice) prowadzących na strych,
5. uzupełnienie ubytków w schodach zewnętrznych oraz do piwnicy,
6. wymianę uszkodzonych desek podłogowych na strychu,
7. wymianę uszkodzonych tynków na kominie w obrębie strychu.

### Roboty należy:

- prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem odpowiedniej izby samorządu zawodowego, której należy powierzyć obowiązek (co najmniej dla robót zanikowych) prowadzenia dokumentacji umożliwiającej dokonanie oceny prawidłowości ich wykonania.

### Uzasadnienie

W związku z otrzymanym pismem od pani Krystyny Kuchowicz informującym m. in. o nieodpowiednim stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 8, zlokalizowanego na dz. nr 58/4, położonej przy ul. 5 Marca w m. Połczyn-Zdrój pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Świdwinie przeprowadzili oględziny w terenie, w obecności m. in. członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, a z czynności tej sporządzony został protokół.

W trakcie ww. oględzin stwierdzono, że przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym ze względu na występujące: uszkodzenia elementów schodów drewnianych

(stopnice i podstopnice) prowadzących na strych, uszkodzenia desek podłogowych na strychu, pęknięcie ściany od strony ul. 5 Marca (prawie na całej wysokości budynku), w lokalu Nr 7 i w lokalu Nr 1 ślady wilgoci bezpośrednio przy podłodze, na kominie w części znajdującej się na poddaszu widoczne ślady po zaciekach oraz niewielkie spękania w odległości ok. 30 cm od kalenicy.

Ponadto, skontrolowano książkę obiektu budowlanego i załączone do niej protokoły z okresowych kontroli, które stwierdzone nieodpowiedni stan techniczny obiektu potwierdziły.

W protokole Nr 23/PPK/2020 z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli przeprowadzonej w dniu 18.11.2020 r., sporządzonym przez panią Dorotę Borsuk posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr 17/Sz/2000 i panią Renatę Hałas posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych Nr 70/Sz/2000 oraz uprawnienia budowlane w specjalności SEP grupy 1 urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną w zakresie eksploatacji Nr E/3299/087/2019 i w zakresie dozoru Nr D/3300/087/2019 wykazano szereg nieprawidłowości stwierdzonych w trakcie kontroli, dotyczących m. in.: zawilgoconych fundamentów, miejscowych zarysowań ścian, ubytków i spękanych tynków, ubytków schodów zewnętrznych, nieszczelnego pokrycia dachowego, nieszczelności rynien i rur spustowych, uszkodzonych i zużytych schodów drewnianych wewnętrznych, ubytków desek posadzki na strychu.

W protokole Nr 21/PPK/2024 z okresowej rocznej kontroli przeprowadzonej w dniu 05.11.2024 r., sporządzonym przez panią Paulinę Skoraczewską posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr WKP/0195/OWOK/08 oraz panią Martę Kasprzak posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska Nr WKP/0098/OWOS/14 wykazano nieprawidłowości w stanie techniczny budynku, dotyczące m. in.: uszkodzonych tynków, nieszczelnego pokrycia dachowego, ubytków schodów prowadzących do piwnicy, rysy na ścianie zewnętrznej.

W protokole Nr 2300936/2025 z okresowej rocznej kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej w dniu 17.06.2025 r., sporządzonym przez mistrza kominarskiego pana Andrzeja Błach wpisanego do KKP pod Nr 12225 wykazano nieprawidłowości w stanie techniczny budynku, dotyczące powstałych wykwitów, pęknięć i ubytków tynku na jednym z kominów w obrębie strychu.

Tym samym, na podstawie powyższego, należy stwierdzić, iż wystąpiła konieczność wykonania niezbędnego zakresu robót budowlanych, w celu zapewnienia odpowiedniego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego bezpieczne użytkowanie.

W myśl art. 61 wyżej przywołanej ustawy Prawo budowlane „*Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:*

1) *utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;”*

Natomiast, w myśl art. 5 ust. 2 „*Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymogami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.*”

Zatem, mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1) i 3) ustawy Prawo budowlane (Dz. U. j. w.) wg, którego: „*W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:*

- 1) *może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo*
- 2) *...*
- 3) *jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo*
- 4) *...*

– *organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.*”, nakazano usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

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

*Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świdwinie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.*

*Zgodnie z treścią art. 127a wyżej przywołanej ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa przez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
w Świdwinie**

**Mariusz Olszewski**

(Niniejsze pismo, z identyfikatorem nadanym przez system teleinformatyczny EZD, wydane zostało w postaci elektronicznej i podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym.)

**Otrzymują:**

1. W spółnota Mieszkaniowa 5 Marca 8, 78-320 Połczyn-Zdrój – na ręce członka zarządu: Teresa Lasecka, ul. Mickiewicza 12/2, 78-320 Połczyn-Zdrój
2. aa.

**Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe, ul. Mieszka I 16, 78-300 Świdwin