

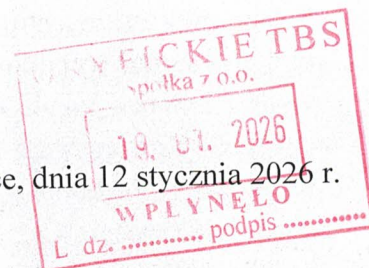


POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W GRYFICACH

PINB.5144.24.2025.KT

KP
18.01.2026

Gryfice, dnia 12 stycznia 2026 r.



DECYZJA

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy nieprawidłowości związanych z nieodpowiednim stanem technicznym budynku położonego na terenie działki nr 35 przy ul. Słonecznej 17 w m. Cerkwica gm. Karnice,

nakazuję: przeprowadzenie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, okresowej kontroli stanu technicznego znajdującego się w nieodpowiednim stanie technicznym budynku położonego na terenie działki nr 35 przy ul. Słonecznej 17 w m. Cerkwica gm. Karnice – kontrola powinna obejmować w szczególności sprawdzenie:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
- stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów; kontrola powinna obejmować również sprawdzenie instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz przewodów kominowych;

oraz przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku - ekspertyza powinna być wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, ekspertyza powinna zawierać ustalenie przyczyny powstałych uszkodzeń oraz wskazania co do uszkodzeń i sposobu ich naprawy, ekspertyza powinna zawierać część opisową i rysunkową.

Do wykonania wskazanych obowiązków zobowiązuje właściciela nieruchomości:
Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Słonecznej 17 w Cerkwicy.

Pouczenie: do wykonania nałożonych obowiązków należy przystąpić niezwłocznie, z chwilą gdy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Uzasadnienie:

W dniu 20 listopada 2025 r., pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Gryficach w związku z otrzymanym zgłoszeniem przeprowadzili czynności kontrolne w sprawie nieprawidłowości związanych z nieodpowiednim stanem technicznym budynku położonego na terenie działki nr 35 przy ul. Słonecznej 17 w m. Cerkwica gm. Karnice. W trakcie przeprowadzonych czynności stwierdzono, że na terenie przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek podpiwniczony, z dwoma kondygnacjami nadziemnymi wybudowany na przełomie lat 60 - tych i 70 - tych ubiegłego wieku w technologii tradycyjnej udoskonalonej.

Ściany murowane, stropy betonowe, stropodach żelbetowy płaski kryty papą. Ustalono, że budynek został wybudowany jako ośrodek zdrowia. Obecnie w budynku na piętrze znajdują się wydzielone trzy lokale mieszkalne, które są użytkowane. Ustalono, że zwykły zarząd sprawuje Gryfickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z/s w Gryficach. Okazano protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynku, w których nie wykazano żadnych nieprawidłowości. Ustalono, że budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wody, kanalizacji sanitarnej. Trzy lokale mieszkalne ogrzewane są z indywidualnych systemów grzewczych (kotły na paliwo stałe i elektryczne). Po przeprowadzeniu oględzin i na podstawie wyjaśnień właścicieli lokalu nr 1 ustalono, że w budynku występuje szereg nieprawidłowości związanych ze stanem technicznym:

- Widoczne miejscowe uszkodzenie tynków elewacji w obrębie wejścia głównego do lokalu, w parterze budynku;
- Widoczne znaczne uszkodzenia tynków wewnętrznych i złuszczenia ochronnych powłok malarskich na klatce schodowej;
- Z uwagi na wyjaśnienia właścicieli lokalu nr 1, wątpliwość w zakresie prawidłowego stanu technicznego budzi odcinek zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej przebiegający między dwoma studzienkami na terenie za tylną częścią budynku (istnieje podejrzenie, że na tym odcinku instalacja jest nieszczelna). W protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego nie uwzględniono wskazanego odcinka kanalizacji sanitarnej;
- Widoczne znaczne uszkodzenia powierzchni utwardzonych z płyt betonowych stanowiących dojścia i dojazdy, znajdujących się wokół budynku. Widoczna znaczna degradacja płyt wynikła z erozji, liczne pęknięcia i wykruszenia, widoczne zapadliska;
- Z uwagi na wyjaśnienia właścicieli lokalu nr 1 wątpliwość budzi stan techniczny izolacji ścian fundamentowych, przez co dochodzi do zalewania piwnic;
- Widoczne zniszczone pozostałości dawnej instalacji grzewczej w pomieszczeniach dawnej kotłowni. W pomieszczeniach tych widoczne uszkodzenie instalacji kanalizacji sanitarnej, wody i grzewczej. Część tych instalacji jest nieużytkowana. Widoczne znaczne skorodowania także na użytkowanych instalacjach. Wątpliwości budzi stan techniczny instalacji sanitarnych w tych pomieszczeniach.

Ponadto w trakcie przeprowadzonych czynności kontrolnych nie wykazano nieprawidłowości związanych ze stanem technicznym instalacji elektrycznych.

Szczegółowe ustalenia z przeprowadzonych czynności kontrolnych zostały przedstawione w protokole, który wraz z dokumentacją fotograficzną załączono do akt sprawy.

Powyższe ustalenia stały się podstawą do wszczęcia postępowania przez tut. organ nadzoru budowlanego. Albowiem w świetle art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 przytoczonej ustawy tj. użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gryficach ustalił, że stwierdzone nieprawidłowości związane z nieodpowiednim stanem technicznym przedmiotowego budynku, mogą stwarzać zagrożenie: dla środowiska (nieszczelności instalacji kanalizacyjnej mogące powodować przenikanie nieczystości ciekłych do środowiska), oraz dla zdrowia (możliwość potknięcia się na nierównościach utwardzenia terenu,

negatywny wpływ na warunki higieniczno-sanitarne uszkodzeń instalacji i izolacji). Opierając się na powyższych ustaleniach, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gryficach niniejszą decyzją nakazał przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego wskazanych obiektów oraz przedstawienie ekspertyzy technicznej tych obiektów. Albowiem zgodnie z art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Przedłożenie wskazanych ocen i ekspertyz umożliwi tut. organowi podjęcie ustaleń co do dalszych czynności w przedmiotowej sprawie.

Do wykonania obowiązków wynikających z niniejszej decyzji zobowiązano właściciela nieruchomości – Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Słonecznej 17 w Cerkwicy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:

§ 1. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. 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.

załącznik: protokół oględzin



**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Gryficach**
mgr inż. Janusz Zaręchowski

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Słonecznej 17 w Cerkwicy + zał.
poprzez zarządcę:
Gryfickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
ul. Wiejska 8, 72-300 Gryfice
2. Aa

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Gryficach
Wydz. Urbanistyki, Architektury i Budownictwa
2. Wójt Gminy Karnice