



Przemysław San
2018.04.06 07:12:14

Signer:

CN=Przemysław Samocki
C=PL
O=Powiatowy Inspektorat N
2.5.4.8=dolnośląskie
Public key:
RSA/1024 bits

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PINB/IK/EX/2478/192/5142/17/18

Wrocław, 4 kwietnia 2018 roku

Decyzja nr 632 /2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), art. 104 § 1 i 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257),

nakazuje

Gminie Wrocław – właścicielowi nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy gen. Karola Kniaziewicza 17a we Wrocławiu (oficyny) - usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników budynku i nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, poprzez:

1. zdemontowanie pozostawionych elementów z biegów schodowych i podestów klatek schodowych, które stwarzają zagrożenie niekontrolowanego oderwania się od ścian czy stropów,
2. odciążenie stropów poprzez usunięcie zalegających fragmentów po zawalonych częściach ścian i stropów,
3. podstemplowanie miejsc ze zdemontowanymi elementami konstrukcyjnymi - otworów drzwiowych i przejść pozbawionych nadproży i podciągów – do czasu ich odtworzenia,
4. remont drewnianych stropów międzykondygnacyjnych w budynku poprzez wymianę wszystkich ich elementów na nowe,
5. uzupełnienie nadproży stalowych nad otworami drzwiowymi i przejściami,
6. naprawę pęknięć i uszkodzeń ścian zewnętrznych, wykonanie nowych tynków zewnętrznych,
7. remont stropu masywnego nad piwnicą poprzez oczyszczenie z korozji stopek belek, zabezpieczenie antykorozyjne elementów stalowych, w przypadku konieczności – wzmocnienie belek stalowych, naprawę uszkodzeń stropu,
8. przemurowanie trzonów kominowych, uzupełnienie tynków ponad połacią dachową, naprawę czap betonowych, uszczelnienie lub wymianę obróbek blacharskich,
9. naprawę pęknięć i uszkodzeń ścian wewnętrznych, skucie tynków wewnętrznych, odgrzybienie i osuszenie ścian, wykonanie nowych tynków,
10. remont więźby dachowej poprzez wymianę wszystkich jej elementów na nowe wraz z pokryciem dachowym, obróbkami blacharskimi oraz systemem rynien i rur spustowych,
11. remont klatek schodowych poprzez wymianę wszystkich ich elementów na nowe,
12. wykonanie prawidłowej, zgodnej z przepisami wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń,

Prowadzący sprawę: sygn. EX pok. 340, tel. 71 777 94 95, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.

przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

13. odtworzenie warstw posadzkowych na stropach,
14. wymianę istniejącej i montaż brakującej stolarki okiennej,
15. odtworzenie instalacji wewnętrznych w budynku (instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej),
16. wykonanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych oraz
17. wykonanie izolacji poziomej przeciwwilgociowej posadzki w poziomie przyziemia
18. wykonanie izolacji poziomej ścian w poziomie przyziemia za pomocą iniekcji ciśnieniowej,
19. prawidłowe odprowadzenie wód opadowych wokół budynku, poprzez wyprofilowanie odpowiednich spadków od budynku, wykonanie opaski odwadniającej wokół budynku.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- **3 miesiące od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna - w zakresie pkt 1÷3;**
- **18 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna - w zakresie pkt 4÷19.**

W zakresie pkt 1, 2, 3 decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając bezpieczeństwo dla ludzi i mienia podczas prowadzenia robót, pod nadzorem osób/osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych, elektrycznych i elektroenergetycznych, przynależącej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, w oparciu o Ekspertyzę stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sporządzoną w styczniu 2018 roku przez mgr inż. Marka Banasiewicza, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, przynależącego do DOIIB.

O zakończeniu w/w robót budowlanych należy powiadomić tut. organ nadzoru budowlanego, załączając oświadczenie osób/osoby nadzorującej roboty, o usunięciu nieprawidłowości i o prawidłowości wykonania robót, wraz z dokumentem potwierdzającym posiadanie uprawnień budowlanych i zaświadczeniem o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa.

Uzasadnienie

Po powzięciu informacji o nieodpowiednim stanie technicznym budynku oficyny przy ul. gen. Karola Kniażewicza 17a we Wrocławiu, przeprowadzono 8 września 2017 roku kontrolę, po czym wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie utrzymania obiektu.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w związku z zamierzeniem właściciela przywrócenia właściwego stanu technicznego budynku, stwierdzając, że jego stan techniczny stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia - decyzją nr 2612/2017 z 2 listopada 2017 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nakazał Gminie Wrocław jako właścicielowi obiektu:

- przeprowadzenie kontroli budynku oficyny, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku (w tym: elementów budynku, zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, elementów ścian zewnętrznych, elementów odwodnienia budynku, obróbek blacharskich, pokrycia dachowego, instalacji wewnętrznych), określającej spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, wskazującej przyczyny powstania nieprawidłowości oraz sposób ich usunięcia

(ze wskazaniem konkretnych robót budowlanych do wykonania i rozwiązań, metod ich wykonywania).

Przedłożone dokumenty w postaci: Ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sporządzonej w styczniu 2018 roku przez mgr inż. Marka Banasiewicza i Protokół z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu, sporządzone 5.01.2018r. przez mgr inż. Marka Banasiewicza (specjalność konstrukcyjno-budowlana), mgr inż. Marka Mazura (instalacje sanitarne), mgr inż. Wacława Waczyńskiego (instalacje elektryczne) - jednoznacznie wskazują na zły stan techniczny nieużytkowanego budynku, stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia, grożący katastrofą budowlaną, kwalifikujący obiekt do rozbioru, w szczególności ze względu na:

- znaczne zawilgocenie spowodowane opadami atmosferycznymi i związanym z nimi zamakaniem ścian i stropów przez nieszczelne obróbki, rynny i rury spustowe, nieszczelne pokrycie dachowe, podciąganie kapilarne wody w murach przez brak pionowej i poziomej izolacji ścian fundamentowych, brak odpowiedniego odprowadzenia wód opadowych wokół budynku co powoduje zaleganie wody w obrębie fundamentów, ponadto brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń oraz brak odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród budowlanych i stolarki okiennej co powoduje wychłodzenie a w następstwie zawilgocenie budynku,
- liczne uszkodzenia konstrukcji stropodachu, miejscowe jej zawalenie wskutek korozji biologicznej, całkowita degradacja papy na deskowaniu, zapadnięcia deskowania połaci, brak rynien, całkowite zużycie rynien i rur spustowych, pęknięcia trzonów kominowych, nieszczelne obróbki blacharskie, powodujące zalewanie elewacji budynku, degradację muru ceglanego i korozję biologiczną wskutek niszczącego działania wody opadowej, połacie dachu zagraża bezpieczeństwu mienia – możliwe zawalenie całej konstrukcji wskutek utraty stateczności więźby,
- pęknięcia ścian nośnych zewnętrznych, liczne ubytki w spoinach oraz cegły murów, zawilgocenie ścian zewnętrznych w poziomie przyziemia, korozja biologiczna, zmurzenie cegły i tynków,
- braki elementów konstrukcyjnych budynku – brak nadproży i podciągów, brak odpowiedniego przesklepienia otworów drzwiowych i przejść, brak zdemontowanych elementów konstrukcyjnych powoduje realne zagrożenie dla stateczności ścian konstrukcyjnych, należy w trybie pilnym zabezpieczyć te miejsca poprzez podstemplowanie, w obecnym stanie konstrukcja budynku narażona jest na awarię lub katastrofę budowlaną,
- zniszczenie elementów przegród budowlanych – części ściany wewnątrz budynku i części stropu (ścięcie belki drewnianej w gnieździe w murze), całkowita degradacja i korozja biologiczna drewnianych elementów konstrukcyjnych stropu, zaleganie materiałów budowlanych ze stropów i ścian wewnątrz budynku powoduje znaczne obciążenie innych stropów,
- brak biegów klatek schodowych - demontaż stalowych elementów konstrukcyjnych klatki schodowej (belki podestowe) może spowodować utratę stateczności ścian nośnych klatki schodowej, brak odpowiedniego stężenia konstrukcji murów ceglanych, pozostawione elementy klatki schodowej stwarzają zagrożenie niekontrolowanego oderwania się elementów od ściany czy stropu, należy w trybie pilnym bezpiecznie je zdemontować,
- awaryjny stan techniczny drewnianych stropów międzykondygnacyjnych, miejscowo zarwanych w wyniku złego stanu technicznego belek nośnych (znaczna korozja biologiczna, zawilgocenie drewna, zmniejszone przekroje belek), zagrożenie nośności i wytrzymałości stropu nad parterem ze względu na zalegające elementy ze stropów powyżej (należy pilnie usunąć całość zgromadzonego materiału na stropie bo stanowi to zagrożenie kolejną awarią stropu) – w celu zapewnienia odpowiedniej stateczności całości konstrukcji budynku i zapobieżenia katastrofie budowlanej należy wykonać wymianę

starych drewnianych stropów na nowe stropy masywne typu WPS, nie ma możliwości wzmacniania i impregnacji istniejącego drewna,

- znaczna korozja powierzchniowa dolnych stopek belek stropu Kleina nad piwnicą, pęknięcia i wykruszenia stropu,
- brak instalacji wewnętrznych w budynku (całość zdemontowana),
- zmurzone, odspojone, zawilgocone, zagrzybione tynki wewnętrzne – do całkowitego skucia i wykonania nowych, po odgrzybieniu ścian i ich osuszeniu.

Pomimo niewykonania ekspertyzy technicznej przy udziale osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, elektrycznych i elektroenergetycznych, posilując się protokołem z okresowej 5-letniej kontroli obiektu sporządzonej przy udziale instalatorów w specjalności instalacji elektrycznej, wod.-kan. i cieplnej – wskazane w ekspertyzie technicznej zalecenia mające na celu doprowadzenie przedmiotowego budynku do odpowiedniego stanu technicznego uwzględniono w sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 Prawa budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 w/w ustawy – czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Ustawa Prawo budowlane, w rozdziale 6 zatytułowanym „utrzymanie obiektów budowlanych” zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art. 5 ust. 1 pkt 1 – 7 Prawa budowlanego.

Podkreślenia wymaga fakt, że właściciel ma obowiązek prawny usuwania nieprawidłowości w stanie technicznym budynku nie czekając na działania przymuszające ze strony odpowiednich organów państwowych. Decyzja oparta na przepisie art. 66 ustawy Prawo budowlane stanowi jedynie podstawę do wyegzekwowania ciążącego na adresacie decyzji obowiązku, który już istniał.

Zgodnie z treścią przepisu art. 66 Prawa budowlanego – w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia
- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Dalsze tolerowanie obecnego stanu rzeczy gwarantuje postępującą degradację budynku, zmierzającą do awarii a nawet katastrofy budowlanej.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

W związku z powyższym (na podstawie przeprowadzonych czynności dowodowych w sprawie oraz po analizie przedłożonych dokumentów) zaistniały przesłanki do wydania decyzji w trybie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego, nakazującej właścicielowi budynku - usunięcie

zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, poprzez wykonanie robót budowlanych określonych w sentencji niniejszej decyzji.

Przy formułowaniu sentencji decyzji tut. organ nadzoru budowlanego skonkretyzował roboty do wykonania, nie narzucił jednak metod ich wykonania, pozostawiając swobodę wyboru uzależnioną od swoistych predyspozycji technicznych i finansowych właściciela.

Wskazać należy, że niniejsza decyzja ma na celu zobowiązanie właściciela obiektu do usunięcia nieprawidłowości w utrzymaniu budynku, a nie poprawę stanu budynku w stosunku do jego stanu pierwotnego. Z uwagi na powyższe, pomimo zaleceń wskazanych w przedłożonej ekspertyzie technicznej, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nie nakazał w niniejszej decyzji robót budowlanych mających na celu doprowadzenie obiektu do zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz robót budowlanych mających polepszyć stan obiektu w stosunku do stanu pierwotnego (np. ocieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu w celu spełnienia obecnie obowiązujących przepisów w zakresie izolacyjności cieplnej przegród budowlanych, montaż stolarki okiennej o odpowiedniej izolacyjności cieplnej), nakazał natomiast odtworzenie, uzupełnienie, usunięcie stwierdzonych wad (natomiast właściciel może podjąć decyzję o wykonaniu remontu i przebudowy budynku, w celu spełnienia obecnie obowiązujących przepisów, która podniesie standard i poprawi warunki użytkowania lokali, jednakże winien ku temu uzyskać decyzję pozwolenia na budowę lub dokonać zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej – odpowiednio do zakresu planowanych robót budowlanych). Nadużyciem bowiem byłby nakaz tut. organu doprowadzenia obiektu do obecnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

W ocenie tut. organu (w oparciu o przedłożoną ekspertyzę techniczną) podjęcie działań wskazanych w punktach 1, 2, 3 sentencji niniejszej decyzji winno nastąpić w pierwszej kolejności z uwagi na konieczność eliminacji bezpośredniego zagrożenia. Wobec powyższych okoliczności tut. organ na podstawie art. 108 Kpa niniejszej decyzji w tym zakresie nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Z uwagi na fakt, że obiekt budowlany objęty wydanym przez tut. organ nakazem znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego Przedmieścia Oławskiego we Wrocławiu, wpisanego do rejestru zabytków Wrocławia pod nr 538/A/05 z 20.06.2005r., został ujęty jednostkowo w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia oraz jest objęty ochroną konserwatorską na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego: ul. Romualda Traugutta, ul. Podwale, ul. Dworcowa, ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Kazimierza Pułaskiego (Uchwała XX/578/04 Rady Miejskiej Wrocławia z 19.02.2004r.) – realizacja nakazanych robót związanych z remontem rzeźbionego budynku w zakresie elementów zewnętrznych obiektu objętych ochroną – powinna być uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obowiązek przedmiotowego uzgodnienia obciąża zobowiązanego właściciela obiektu – Gminę Wrocław.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, za technicznie uzasadnione terminy na wykonanie obowiązku wynikającego z niniejszej decyzji uznał termin 3 miesiące od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna – do wykonania w trybie pilnym oraz w terminie 18 miesięcy, od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna - w zakresie pozostałych robót. Przy określeniu terminu uwzględniono pracochłonność i konieczność wykonania robót w okresie korzystnych warunków atmosferycznych oraz konieczność uzgodnienia zakresu robót z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

W tym miejscu komentarza wymaga fakt, że w przypadku, gdy żadna ze stron przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wniesie odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, bieg terminów wskazanych w sentencji niniejszej decyzji należy liczyć wraz z upływem 14 dni od dnia otrzymania przez ostatnią ze stron niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast w przypadku wniesienia zaskarżenia, bieg terminów rozpoczyna się z chwilą wydania przez organ II instancji rozstrzygnięcia w postaci utrzymania

decyzji tut. organu lub też w przypadku uchylecia decyzji organu nadzoru budowlanego i wydania przez organ odwoławczy własnego rozstrzygnięcia, w tym także w zakresie wyznaczenia innych terminów na wykonanie obowiązków niż wynikające z niniejszej decyzji. Zaskarżenie decyzji organu II instancji nie wstrzymuje, co do zasady, biegu wyznaczonych terminów, chyba że organ lub sąd wstrzyma jej wykonanie.

Tut. organ w uzasadnionych przypadkach może na wniosek zobowiązanego (złożony pod koniec upływu terminu) zmienić termin wykonania obowiązku, jednak zasadnicze znaczenie (prócz zgody wszystkich stron na zmianę decyzji – w trybie art. 155 kpa) dla zmiany ma przystąpienie do realizacji nakazu (fizyczne, nie formalne), a w pierwszej kolejności usunięcie wad obiektu powodujących zagrożenie dla dóbr prawnie chronionych. Wówczas, po przeanalizowaniu zakresu wykonanych robót oraz pozostałych do wykonania, tut. organ może określić nowy termin na wykonanie pozostałych prac.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygam jak na wstępie.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. organu. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocławia
mm
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji
2. Zarząd Zasobu Komunalnego
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków