

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

dla miasta Wrocławia

pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
tel. 777-94-82

PINB-IK/EB/21022/552/7356/10/11

Wrocław, dnia 20 kwietnia 2012 roku

DECYZJA Nr 1090 /2012

Na podstawie art.66 ust.1 pkt 3, art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /jednolity tekst z 2010 roku Dz. U. nr 243, poz. 1623 /, oraz art.104, art.108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst z dnia 17 listopada 2000 roku Dz. U. nr 98 poz. 1071z późniejszymi zmianami/,

n a k a z u j ę

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu – usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu – poprzez:

1.

- podstemplowanie stalowych belek stropu piwnicznego odcinkowego, w celu bezpiecznego przeniesienia obciążeń,
- dodatkowe podstemplowanie (oprócz obecnie wykonanego) uszkodzonego stropu w holu w/w budynku, w sposób uniemożliwiający przemieszczanie się stempli,
- podstemplowanie uszkodzonych nadproży okiennych na elewacji frontowej na V kondygnacji nadziemnej (IV piętrze) oraz nadproża nad tylnym wejściem do holu,
- zabezpieczenie wejścia do budynku od strony zaplecza daszkiem ochronnym
- zabezpieczenie konstrukcji schodów do piwnicy (od strony podwórza),

a następnie

2.

- usunięcie luźnych, odspojonych tynków zewnętrznych na elewacji tylnej budynku,
- uzupełnienie ubytków i przemurowanie uszkodzonych trzonów kominowych znajdujących się ponad połacią dachową wraz z wykonaniem wypraw tynkarskich,

3.

- wymianę konstrukcji kozuba klatki schodowej,
- wzmocnienie uszkodzonych belek stropu odcinkowego piwnic i wymianę zużytych technicznie belek (bądź przy braku technicznych możliwości wzmocnienia),
- zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropu Kleina w poziomie piwnic wraz wykonaniem tynku wapiennego na spodniej stronie płyty stropowej,
- wymianę uszkodzonych (i nadmiernie zużytych technicznie) drewnianych belek stropowych stropów międzypiętrowych,
- wymianę pokrycia papowego oraz uszkodzonego deskowania na płaskiej połaci dachowej,

- wzmocnienie uszkodzonych elementów drewnianych więźby dachowej i wymianę nadmiernie zużytych technicznie elementów (bądź przy braku technicznych możliwości wzmocnienia),
- naprawę (uzupełnienie) pokrycia dachowego z blachy płaskiej na stromych połaciach dachowych budynku,
- wymianę konstrukcji przekrycia szybu doświetlającego,
- wymianę istniejących płyt balkonowych i uszkodzonych belek podpierających płyty, wraz z wykonaniem warstw izolacji przeciwwodnej płyt oraz odwodnieniem w/w balkonów,
- naprawę uszkodzonych nadproży okiennych (opisanych w punkcie 1),
- zabezpieczenie fundamentów budynku przed oddziaływaniem wód gruntowych,
- wykonanie opaski przy budynku od strony zaplecza,
- naprawę bądź wymianę skorodowanych elementów orywnowania oraz obróbek blacharskich, w celu zapewnienia właściwej ochrony budynku przed wpływami atmosferycznymi oraz właściwego odprowadzenia wód opadowych,
- uzupełnienie braków murów wraz z odtworzeniem wypraw tynkarskich (w strefie cokołowej – tynków renowacyjnych z uwagi na duże zawilgocenia murów), podokienników, gzymsów, cokołów i detali architektonicznych elewacji – uwzględniając objęcie obiektu ochroną konserwatorską i przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- naprawę, uzupełnienie uszkodzonych posadzek w budynku,
- usunięcie uszkodzonych i uzupełnienie braków tynków i powłok malarskich wewnątrz budynku,
- wymianę konstrukcji schodów prowadzących na poziom piwnic (od strony podwórka),
- wymianę drewnianych elementów biegów schodowych międzykondygnacyjnych (stopni oraz podestów) oraz odtworzeniu brakujących tralek w balustradzie schodów,
- zdemontowanie zabudowań okien piwnicznych (umożliwiających wymianę powietrza w pomieszczeniach piwnic),
- naprawę lub wymianę nieszczelnej i uszkodzonej stolarki okiennej i drzwiowej w budynku,
- uzupełnienie puszek instalacji elektrycznej w obrębie komunikacji ogólnodostępnej pokrywami zabezpieczającymi,
- naprawę lub wymianę zużytych elementów instalacji centralnego ogrzewania.

Niniejszej decyzji w części dotyczącej robót budowlanych związanych z wykonaniem niezbędnych zabezpieczeń, określonych w punkcie 1 nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

Zabezpieczenia określone w punkcie 1 oraz roboty związane z usunięciem nieprawidłowości budynku stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania, wyszczególnione w punkcie 2, należy wykonać do 31 lipca 2012 roku, a roboty określone w punkcie 3 do dnia 30 kwietnia 2013 roku.

W/w roboty budowlane (związane z wykonaniem zabezpieczeń oraz usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiotowym budynku), należy wykonać w oparciu o „Ekspertyzę techniczną” mgr inż. Ryszarda Drozdowskiego oraz mgr inż. Marka Knoll z 2011 roku, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Po usunięciu nieprawidłowości należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o ich wykonaniu (wraz z uprawnieniami i zaświadczeniem o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa).

Uzasadnienie

Dnia 28 grudnia 2010 roku do tut. organu nadzoru budowlanego wpłynęło podanie mieszkańców budynku przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu z prośbą o interwencję w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu. W w/w piśmie mieszkańcy wskazali, iż stan techniczny budynku zagraża bezpieczeństwu przebywających w nim osób.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu oraz pismem z dnia 17 stycznia 2011 roku poinformował strony o terminie przeprowadzenia oględzin.

Z uwagi na możliwość wystąpienia zagrożenia (określonego w podaniu) pracownicy tut. organu, w dniu 21 stycznia 2011 roku przeprowadzili kontrolę w/w obiektu, w toku której ustalono, że przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu, w zabudowie plombowej istnieje 5-kondygnacyjny budynek z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Ściany w/w budynku są murowane. Dach budynku wykonany w konstrukcji drewnianej. W poziomie poddasza, w części komunikacji widoczne są zacieki na ścianach i suficie. Strop na poddaszu, w obrębie komunikacji ogólnej posiada ubytki w okładzinie, uwidaczniające skorodowane i odkształcone belki stropowe. Na poddaszu, na ścianie od strony sąsiedniej nieruchomości widoczne są pionowe pęknięcia, przebiegające przez całą wysokość ściany. W pokryciu dachu istnieją prześwity. W obrębie klatki schodowej tynki na ścianach posiadają ubytki, zarysowania i odspojenia, brak jest osłon puszek instalacji elektrycznej. W studni doświetlającej w poziomie poddasza również widoczne są znaczne ubytki tynków, okładzin ściany oraz zacieki. W poziomie parteru brak jest wypełnienia tralkami balustrady pomiędzy pochwytem a stopniami, a podstopnice posiadają ślady znacznego zużycia technicznego, które doprowadziło do ich odkształcenia i zawężenia szerokości stopni. Ściany elewacji budynku od strony zaplecza posiadają braki okładzin, widoczne są ubytki w materiale tworzącym. Komin widoczny od strony zaplecza budynku posiada spękania oraz uszkodzenia trzonu ponad połacią dachową. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół.

Ze względu na konieczność dokładnego ustalenia stanu faktycznego postanowieniem nr 244/2011 z dnia 25 stycznia 2011 roku wezwano zarządcę przedmiotowego budynku – Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. do dostarczenia do tut. organu protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego w/w budynku, o których mowa w art.62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane oraz książki obiektu budowlanego. W/w dokumenty nie zostały jednak dostarczone do tut. inspektoratu przez zarządcę obiektu.

Dnia 18 lutego 2011 roku przeprowadzono oględziny przedmiotowego budynku, w toku których potwierdzono ustalenia zawarte w protokole z kontroli z dnia 21 stycznia 2011 roku. Stwierdzono ponadto, że od strony ulicy Szczytnickiej widoczne są ubytki gzymsów nad oknami oraz gzymsu wieńczącego (przy połaci dachowej), ubytki i odspojenia tynków – głównie w poziomie przyziemia, spękania nadproży okiennych, ubytki w murach przy zadaszeniu, ubytki i korozja obróbek blacharskich gzymsów i parapetów. Element orynnowania – rura spustowa znajdująca się pomiędzy budynkiem przy ulicy Szczytnickiej 29 i 29a posiada uszkodzenia. Wewnątrz budynku, w poziomie przyziemia, przy wejściu na klatkę schodową istnieje podparcie stropu (dwoma słupami drewnianymi i poziomą belką drewnianą) z widocznym odspojeniem podbitki drewnianej. W obrębie podparcia widoczne są spękania, zarysowania i ugięcia stropu. Z przeprowadzonych oględzin sporządzono protokół i dokumentację fotograficzną.

Na podstawie przeprowadzonych w sprawie kontroli i oględzin budynku stwierdzono, iż budynek zlokalizowany przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może spowodować zagrożenie zdrowia, życia ludzi (poprzez niezabezpieczone puszki instalacji elektrycznej w obrębie komunikacji ogólnodostępnej, odpadające tynki i gzymsy).

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art.61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, 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. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, właściciel i zarządca budynku przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu nie wypełniali obowiązków wskazanych w w/w przepisach, doprowadzając do nadmiernego zużycia i pogorszenia się stanu technicznego budynku.

Z uwagi na brak protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji (o które tut. organ wzywał zarządcę budynku postanowieniem nr 244/2011 z dnia 25 stycznia 2011 roku) oraz ze względu na nieprawidłowy stan techniczny w/w obiektu mogący spowodować zagrożenie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją nr 1142/2011 z dnia 18 kwietnia 2011 roku nakazał właścicielowi obiektu – Gminie Wrocław przeprowadzenie w/w kontroli oraz sporządzenie i przedstawienie w tut. organie ekspertyzy technicznej, uwzględniającej stan techniczny elementów (w szczególności więźby dachowej, pokrycia dachowego, stropów, ścian konstrukcyjnych i instalacji) – na podstawie art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

W odpowiedzi na powyższą decyzję, do tut. inspektoratu wpłynęły protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego budynku oraz „Ekspertyza techniczna” przedmiotowego budynku, sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego mgra inż. Ryszarda Drozdowskiego oraz mgra inż. Marka Knoll.

Z treści przedstawionych dokumentów wynika, że budynek przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu posiada szereg nieprawidłowości w stanie technicznym, powstałych na skutek wieloletniej eksploatacji obiektu i braku bieżących remontów. Zgodnie z ekspertyzą techniczną w/w budynek wymaga kapitalnego remontu, duża część elementów budynku jest w złym stanie technicznym (ściany piwnic, elewacje, płyty balkonowe, drewniane stropy międzykondygnacyjne, kozub klatki schodowej i biegi schodowe kondygnacji nadziemnych, pokrycie dachu płaskiego, szyb doświetlający) bądź wręcz stanie awaryjnym (nadproża, strop odcinkowy piwnic, elementy więźby dachowej, trzony kominowe oraz schody do piwnicy) – co skutkuje koniecznością wykonania wielu robót zabezpieczających i remontowych. Z opisu poszczególnych elementów budynku wynika bowiem, że mury piwnic są zawilgocone, ściany zewnętrzne stanowiące elewacje budynku są spękane, pozbawione na dużych obszarach tynków oraz posiadające odspojenia tynków (które w pilnym trybie zalecono skuć z uwagi na zagrożenie), duże ubytki materiału tworzącego, gzymsów, cokołów i parapetów. Płyty balkonowe (wykonane z cegły i żużlobetonu) uległy widocznemu rozsztywnieniu układu belek i znacznym ugięciom. Widoczne są odspojenia belek od płyty balkonu, zarysowania, początki spękań w węzłach narożnych oraz korozja materiału płyt i wykwyty solne na ich dolnej powierzchni (spowodowane brakiem izolacji poziomej płyty). Nadproża okienne na 5 kondygnacji (4 piętrze) elewacji frontowej budynku oraz nad wejściem do holu od strony zaplecza posiadają rysy i pęknięcia. Stan techniczny w/w nadproży uznano za awaryjny, wymagający natychmiastowego zabezpieczenia (podstemplowania) a następnie kapitalnego remontu. Za awaryjny uznano również stan techniczny stropu piwnic (odcinkowego ceramicznego, opartego na belkach stalowych), który według autorów „Ekspertyzy technicznej” nie spełnia warunków stanu granicznego nośności i użytkowania (belki stropu weszły w okres nasilonego procesu korozji płytowej - rozwarstwiającej) i niezbędne jest wykonanie w trybie pilnym podstemplowania belek, a następnie gruntowego remontu kapitalnego (wymiany lub wzmocnienia). Drewniane stropy międzykondygnacyjne (w tym strop w holu budynku posiadający uszkodzenia podsufitki) także zakwalifikowano do kapitalnego remontu połączonego z częściową wymianą elementów ich konstrukcji lub nawet wymianą całych pól stropowych, z uwagi na fakt, iż wykazują małą sztywność, znaczne ugięcia i zarysowania dolnych powierzchni. Ze względu na przemieszczenie się obecnego stemplowania uszkodzonego stropu nad holem, zalecono w trybie pilnym jego dodatkowe podstemplowanie. W w/w ekspertyzie wskazano ponadto na konieczność wykonania kapitalnego remontu – wymiany konstrukcji kozuba klatki schodowej, konstrukcji

przekrycia szybu doświetlającego oraz schodów do piwnicy, pokrycia papowego części płaskiej dachu wraz z deskowaniem a także naprawy trzonów kominowych nad połacią dachową, elementów więźby dachowej oraz pokrycia stromej części dachu. Odnośnie stanu technicznego trzonów kominowych stwierdzono istnienie zagrożenia dla zdrowia, życia ludzi – z uwagi na liczne przemieszczenia, spękania i korozję trzonów (istnieje możliwość odpadania materiału tworzącego). W protokole z kontroli okresowej nr 14/2010 z dnia 13 lutego 2010 roku wskazano, iż z uwagi na niebezpiecznie nadbudowany komin należy wykonać daszek zabezpieczający przy wejściu do budynku od strony podwórza. Ponadto w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku, sporządzonych na podstawie art.62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane, wskazano w zaleceniach, iż niezbędne jest wykonanie opaski przy budynku od strony zaplecza, dokonanie wymiany lub naprawy uszkodzonego orynnowania oraz obróbek blacharskich, wykonanie remontu odspojonych tynków i powłok malarskich wewnątrz budynku, remontu uszkodzonych posadzek oraz naprawę bądź wymianę zużytej, nieszczelnej stolarki okiennej i drzwiowej. W protokole z dnia 21 lutego 2012 roku wskazano również na zły stan techniczny i stuprocentowe zużycie elementów instalacji centralnego ogrzewania – co według tut. organu również wymaga naprawy lub wymiany. Z uwagi na stwierdzenie podczas oględzin (przeprowadzonych przez pracowników tut. organu) istnienia odsłoniętych puszek instalacji elektrycznej, mogących stwarzać zagrożenie życia, zdrowia ludzi – uznano za zasadne ich uzupełnienie. W zakresie pozostałych zaleceń znajdujących się w przedstawionych protokołach i odnoszących się do instalacji znajdujących się w przedmiotowym budynku uznano, iż powyższe winno być wykonane w toku bieżących napraw, remontów.

Zgodnie z treścią art.66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – 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.

Z uwagi na fakt, że przedmiotowy obiekt posiada nieprawidłowości w stanie technicznym, które mogą spowodować zagrożenie bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne wydanie niniejszej decyzji w trybie art.66 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym. Ze względu na duży zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania oraz ich stopień pilności uznano za zasadne zróżnicowanie terminów do ich wykonania. W zakresie niezbędnych do wykonania doraźnych zabezpieczeń wskazanych w punkcie 1 (które winny istnieć do czasu wykonania koniecznych napraw) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nałożył – w celu ochrony zdrowia i życia ludzkiego – rygor natychmiastowej wykonalności (na podstawie art.108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego) z uwagi na możliwość zarwania stropów, spadania elementów podsufitki. Roboty budowlane polegające na usunięciu zagrożenia (usunięciu odspojonych tynków oraz uzupełnieniu ubytków i przemurowaniu trzonów kominowych ponad połacią dachową) zawarto w punkcie 2, określając termin ich wykonania (po wykonaniu punktu 1) na dzień 31 marca 2012 roku. Termin wykonania pozostałych robót budowlanych (zawartych w punkcie 3), które uznano za niezbędne do wykonania w celu doprowadzenia obiektu do odpowiedniego stanu technicznego wynika z zakresu i pracochłonności wykonania w/w robót.

Przepisy rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują także podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Biorąc powyższe pod uwagę uznano za właściwe skierowanie nakazu wykonania robót budowlanych określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji do właściciela przedmiotowego obiektu – Gminy Wrocław.

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 pismem z dnia 28 listopada 2011 roku o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z w/w uprawnienia, nie wniosły nowych dowodów lub żądań.

Ze względu na występujący zły stan techniczny budynku przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu, mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa życia, zdrowia ludzi – zasadnym stało się wydanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia niniejszej decyzji w trybie art.66 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Mając na względzie powyższe orzekam jak na wstępie niniejszej decyzji

P o u c z e n i e

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



Wł. POWIATOWEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
mgr inż. Józef Januszewski
Zastępca Powiatowego Inspektora

Otrzymują:

1. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.,
2. Gmina Wrocław,
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. PINB a/a

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia**

pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
tel. 777-94-86, 777-94-74

PINB-IK/EB/15261/277/7358/13

12 XII 2013
o/c MM L
855755
Wrocław, dnia 2 grudnia 2013 roku

DECYZJA Nr 2404 /2013

Na podstawie art.155 w związku z art.154 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2013 roku, poz.267) oraz art.66 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. 12 listopada 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)

zmieniam

decyzję własną nr 1090/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku, nakazującą Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym w/w budynku poprzez wykonanie określonych robót budowlanych, w terminach do dnia 31 lipca 2012 roku (roboty wskazane w punkcie 1 i 2 decyzji) oraz do dnia 30 kwietnia 2013 roku (roboty wskazane w punkcie 3 decyzji) - poprzez zmianę terminu wykonania obowiązku określonego w punkcie 3 w/w decyzji do dnia 31 grudnia 2014 roku.

Uzasadnienie

Dnia 30 lipca 2013 roku do tut. inspektoratu wpłynął wniosek Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. – zarządcy budynku przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu z prośbą o zmianę ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 1090/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku (wydanej na podstawie art.66 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane), w części dotyczącej terminu wykonania nałożonego obowiązku, określonego w punkcie 3 w/w decyzji.

W powyższym piśmie zarządca budynku wskazał, iż z uwagi na bardzo szeroki zakres robót budowlanych wyszczególnionych w punkcie 3 decyzji, obejmujący m.in. wymianę konstrukcji klatki schodowej, części stropów, płyt balkonowych oraz części pokrycia dachowego budynku przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu zasadnym jest (biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny) przeprowadzenie kapitalnego remontu wraz z częściową przebudową obiektu. W związku z powyższym zlecono opracowanie dokumentacji projektowej, po wykonaniu której właściciel obiektu wystąpi o pozwolenie na w/w roboty i przystąpi do realizacji prac. Zarządca budynku wyjaśnił, iż w zakresie w/w robót budowlanych wykonane zostaną roboty wyszczególnione w punkcie 3 decyzji tut. organu nr 1090/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku. Ze względu na okres potrzebny na sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie decyzji oraz wykonanie robót budowlanych zarządca wniósł o zmianę terminu na dzień 31 grudnia 2014 roku. Jednocześnie w powyższym piśmie wskazano, że wykonano wszystkie roboty budowlane wyszczególnione w punkcie 1 i 2 decyzji, polegające na wykonaniu niezbędnych

zabezpieczeń i usunięciu nieprawidłowości stanowiących zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia pismem z dnia 6 września 2013 roku zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie zmiany ostatecznej decyzji tut. organu nr 1090/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku, w zakresie terminu wykonania obowiązku określonego w punkcie 3 w/w decyzji.

Zgodnie z art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego – decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, lub przez organ wyższego stopnia, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

W celu ustalenia czy strona, która nabyła prawo – Gmina Wrocław wyraziła zgodę na zmianę powyższej decyzji w zakresie terminu wskazanego przez zarządcę budynku – Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia pismem z dnia 6 września 2013 roku wezwał zarządcę do przedstawienia pisemnego stanowiska Gminy Wrocław w przedmiotowej sprawie bądź pełnomocnictwa do reprezentacji Gminy Wrocław.

Dnia 26 września 2013 roku zarządca budynku złożył w tut. organie pełnomocnictwa uprawniające Zastępcę Dyrektora ds. zarządzania nieruchomościami Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. – Pana Piotra Mrówczyńskiego do występowania w imieniu Gminy Wrocław w przedmiotowej sprawie oraz oświadczenie w/w osoby o wyrażeniu zgody na zmianę przedmiotowej decyzji w zakresie terminu wykonania obowiązków wyszczególnionych w punkcie 3 w/w decyzji, wskazując nowy termin – do dnia 31 grudnia 2014 roku. Z uwagi na fakt, iż Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. – zarządca budynku wystąpił z wnioskiem o zmianę tej decyzji, uznano to za równoznaczne z wyrażeniem zgody na jej zmianę.

Ponadto jak wynika z treści wniosku, za zmianą decyzji przemawia słuszny interes stron – właściciela i zarządcy budynku, którzy chcą doprowadzić budynek przy ulicy Szczytnickiej 29 we Wrocławiu do prawidłowego stanu technicznego, jednocześnie doprowadzając obiekt do zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, co jednak wymaga wydłużenia okresu do zakończenia robót z uwagi na konieczność przeprowadzenia szeregu czynności związanych ze sporządzeniem dokumentacji projektowej oraz uzyskaniem pozwolenia na roboty nieobjęte decyzją tut. organu.

Zmianie decyzji nr 1090/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku nie sprzeciwiają się również przepisy szczególne. Zauważyć bowiem należy, iż przepis art.66 ust.1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, nie wskazuje konkretnego terminu w jakim należy wykonać roboty budowlane mające na celu doprowadzenie obiektu do prawidłowego stanu technicznego, to organ wydający decyzję ustala technicznie uzasadniony termin. Ponadto, roboty budowlane wyszczególnione w punkcie 3 przedmiotowej decyzji, o których zmianę terminu wykonania wystąpił zarządca obiektu, mają jedynie na celu doprowadzenie obiektu do odpowiedniego stanu technicznego, w/w roboty (w odróżnieniu do już wykonanych robót, wyszczególnionych w punkcie 1 i 2) nie mają na celu zabezpieczenia obiektu bądź usunięcia zagrożenia. Brak jest zatem przeciwwskazań do zmiany terminu wykonania w/w robót budowlanych do dnia 31 grudnia 2014 roku.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż w sytuacji zaistnienia wskazanych w art.155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeksu postępowania administracyjnego przesłanek pozytywnych (wyrażenie przez strony zgody na zmianę decyzji i istnienie w tym zakresie interesu społecznego lub słusznego interesu stron) oraz braku przesłanki negatywnej (braku sprzeciwiających się tej zmianie przepisów szczególnych) tut. organ uprawniony jest do zmiany we wskazanym trybie decyzji własnej nr 1090/2012 z dnia 20 kwietnia 2012 roku.

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 pismem z dnia 21 października 2013 roku – o powyższych uprawnieniach. Strony nie wniosły nowych dowodów, żądań bądź ich zmiany.

Mając na uwadze powyższe orzeczono, jak na wstępie.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, które można wnieść za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie.



Z up. POWIATOWEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocławia
mgr inż. Przenysław Sumocki
Z-ca Powiatowego Inspektora

Otrzymują:

1. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
2. Piotr Mrówczyński – pełnomocnik Gminy Wrocław
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a.