



Sekretariat Dyrektora Departamentu
Nieruchomości i Rekreacji

Wpł.
dnia 14-11-2016

L. dz. 222713



GN
WM
WNS

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

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

PINB/IK/EX/16324/190/7356/13/16

Wrocław, dnia 8 listopada 2016 roku

Urząd Miejski Wrocławia
Nadzwyczajna Dyrekcja
14 LIS. 2016
Z ZGODNOŚCIĄ
Z ORYGINAŁEM
Kierownik Zespołu
ds. Postępowań Administracyjnych
Agnieszka Gusiewicz

Decyzja nr 3028/2016

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 2016 r. poz. 290), art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23),

nakazuję

**Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy
ulicy Henryka Michała Kamińskiego 58 we Wrocławiu:**

1. usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników budynku, poprzez:

- wykonanie wentylacji piwnic, pomieszczeń łazienek (w lokalach nr 1, 3), kuchni (w lokalu nr 2) poprzez zamontowanie nawiewników pod oknami oraz wentylacji wywiewnych, wpiętych do przewodów kominowych z materiału niepalnego, wyprowadzonych ponad połac dachową, ocieplonych na całej wysokości, o wymiarach przekroju, sposobie prowadzenia i wysokości zapewniających potrzebny ciąg, wymaganą przepustowość oraz spełniających pozostałe wymagania określone w Polskich Normach dotyczących przewodów kominowych,
- przemurowanie trzonu kominowego ponad dachem, ocieplenie wełną mineralną (także w przestrzeni strychu) wraz z wykonaniem tynku zewnętrznego oraz naprawą i uzupełnieniem pokrycia dachowego z termozgrzewalnej papy asfaltowej,
- naprawę uszkodzonych drewnianych gzymsów,
- oczyszczenie z korozji dolnej stopki belki stalowej stropu w pomieszczeniu pralni oraz przewodów instalacji gazowej w piwnicy, po czym pomalowanie farbą antykorozyjną w kolorze żółtym (zgodnie z PN-EN 1775, pkt 5.1.1a),
- naprawę instalacji elektrycznej w zakresie:
 - zabezpieczenia rurami ochronnymi WLZ znajdującej się na ścianie zachodniej budynku, w sposób zabezpieczający przed uszkodzeniem,
 - zabudowy tablicy głównej z wyłącznikiem p.poż. prądu wraz z montażem nowych tablic licznikowych administracyjnej i mieszkań,
 - całkowitej wymiany instalacji elektrycznej w obrębie piwnic i strychu oraz zabezpieczenia lub wymiany fragmentów instalacji wykonanej jako natynkowa na podtynkową,
 - wymiany niesprawnego technicznie osprzętu i oprav, z dostosowaniem do funkcji 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.

- zmiany lokalizacji bojlera elektrycznego w lokalu nr 3 znad wanny w strefę nienarażającą na porażenie prądem elektrycznym,
- f) demontaż schodów drabiniastych przy zachodniej ścianie szczytowej,
- g) uzupełnienie fragmentu murowanej balustrady, okalającej spocznik tarasu,

2. usunięcie pozostałych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, poprzez:

- a) remont dachu nad bocznymi traktami budynku polegający na:
 - demontażu pokrycia dachowego,
 - wymianie lub wzmocnieniu osłabionych elementów więźby dachowej,
 - dociepleniu wełną mineralną sufitu nad poddaszem mieszkalnym,
 - odtworzeniu gzymsu (z zabezpieczeniem go warstwą malarską odporną na zmienne warunki atmosferyczne),
 - wymianie obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - wykonaniu pokrycia dachowego,
- b) remont dachu nad traktem środkowym budynku polegający na:
 - wymianie lub wzmocnieniu osłabionych elementów więźby dachowej,
 - odtworzeniu drewnianych gzymsów, przebiegających po obwodzie wraz z wymianą obróbek blacharskich,
 - zabezpieczeniu blachą murów attyk,
 - remoncie elementów ozdobnych attyk,
 - wymianie skrajnych belek kozuba klatki schodowej oraz innych skorodowanych biologicznie elementów stropu i dachu,
- c) remont balkonu w elewacji frontowej budynku poprzez właściwe zaizolowanie płyty, wyprofilowanie spadku umożliwiającego spływ wód opadowych, zabezpieczenie warstwą wierzchnią chroniącą przed szkodliwym działaniem warunków atmosferycznych oraz wymianę rynny,
- d) remont elewacji i elementów zewnętrznych budynku polegający na:
 - odtworzeniu elementów ozdobnych na elewacji,
 - naprawie uszkodzeń tynków zewnętrznych,
 - remoncie warstw tworzących dwóch tarasów zewnętrznych wraz z zapewnieniem właściwego odprowadzenia wód opadowych,
 - naprawie uszkodzeń cokołów,
 - wymianie zużytej technicznie stolarki okiennej wraz z podokiennikami oraz drzwi zewnętrznych, drzwi w piwnicy i na strychu,
- e) zabezpieczenie ścian piwnic przed zawilgoceniem, naprawę uszkodzonych tynków oraz zabezpieczenie cokołów obróbkami blacharskimi.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 9 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna - w zakresie pkt 1;
- 18 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna - w zakresie pkt 2.

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 bez ograniczeń oraz instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, przynależącej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, w oparciu o:

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

2024-04-02

Kierownik Zespołu ds. Postępowania Administracyjnego
Agencja Usług

Flora

- Ocenę stanu technicznego budynku przy ul. H. M. Kamińskiego 58 we Wrocławiu, sporządzoną przez inż. Henryka Bereżeckiego, mgr inż. Radosława Bereżeckiego, mgr inż. Marię Pawlik oraz tech. Stanisława Choroszy w październiku 2015 roku,
- Aneks do oceny stanu technicznego budynku przy ul. H. M. Kamińskiego 58 we Wrocławiu, sporządzony przez inż. Henryka Bereżeckiego, mgr inż. Radosława Bereżeckiego, mgr inż. Marię Pawlik oraz tech. Stanisława Choroszy w lutym 2016 roku,
- Aneks do oceny stanu technicznego budynku przy ul. H. M. Kamińskiego 58 we Wrocławiu, sporządzony przez inż. Henryka Bereżeckiego, mgr inż. Radosława Bereżeckiego, mgr inż. Marię Pawlik oraz tech. Stanisława Choroszy we wrześniu 2016 roku.

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, a także protokół kominiarski i protokół badania instalacji elektrycznych (powykonawcze).

Uzasadnienie

Po powzięciu informacji o nieodpowiednim stanie technicznym budynku zlokalizowanego przy ul. Kamińskiego 58 we Wrocławiu i przeprowadzeniu w dniu 10 kwietnia 2015 roku kontroli, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie jego utrzymania.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, stwierdzając, że stan techniczny obiektu może stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia ludzi, bezpieczeństwa mienia - decyzją nr 1159/2015 z dnia 29.04.2015 r. nakazał Gminie Wrocław jako właścicielowi obiektu:

- przeprowadzenie kontroli w/w budynku, 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, 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,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny elementów budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Henryka Michała Kamińskiego 58 we Wrocławiu (w szczególności: elewacji budynku, gzymsów wieńczących, obróbek blacharskich, izolacji budynku, konstrukcji więźby dachowej wraz z pokryciem dachowym, stropu nad piwnicą, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej), określającej spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa ich użytkowania, wskazującej przyczyny powstania nieprawidłowości (w tym przyczyn zawilgocenia ścian i stropu, zagrzybienia w poziomie piwnicy budynku) oraz sposób ich usunięcia (ze wskazaniem konkretnych czynności do wykonania, robót budowlanych do wykonania, metod ich wykonywania, materiałów budowlanych, itp.).

Wymagane dokumenty ostatecznie przedłożono w dniu 10.10.2016 r. w postaci Oceny stanu technicznego budynku przy ul. H.M. Kamińskiego 58 we Wrocławiu sporządzonej przez inż. Henryka Bereżeckiego, mgr inż. Radosława Bereżeckiego, mgr inż. Marię Pawlik oraz tech. Stanisława Choroszy w październiku 2015 roku, aneksu do niej z września 2016 roku oraz Protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku wraz z przeglądem rocznym z 01.11.2015 r., które jednoznacznie wskazują na nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, w szczególności w zakresie m.in. braku zapewnienia wentylacji pomieszczeń w budynku, uszkodzeń trzonu kominowego ponad połacią dachową, wad w odniesieniu do instalacji elektrycznej, dachu i elewacji obiektu. Przedłożone opracowania

wskazują zalecenia, które należy wykonać w trybie pilnym, z uwagi na istniejące zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników budynku, oraz zalecenia dotyczące pozostałych nieprawidłowości. Powyższe zalecenia 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 należytym 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 należytym 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.

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 skorzystały z przysługujących im praw, nie wypowiedziały się w sprawie, 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.

Zgodnie bowiem z przepisami rozdziału 6 ustawy Prawo budowlane, utrzymanie obiektów budowlanych w odpowiednim stanie technicznym, jak również użytkowanie obiektów zgodnie z zasadami Prawa budowlanego, jest obowiązkiem właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

Przy formułowaniu sentencji niniejszej 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.

Wyjaśnić ponadto należy, że w toku niniejszego postępowania administracyjnego ustalono bezspornie, że przedmiotowy obiekt pozostaje w nieodpowiednim stanie technicznym, który stanowi jednocześnie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, jak i bezpieczeństwa mienia. A w takich okolicznościach uzasadnione jest działanie organu w trybie art. 66 Prawa budowlanego – w celu natychmiastowej poprawy stanu technicznego obiektu. Konieczność natychmiastowej interwencji organu nadzoru budowlanego może go zwalniać od dogłębnej analizy przyczyn powstałych nieprawidłowości, ponieważ w wielu przypadkach oczekiwanie na wynik postępowania legalizacyjnego (w przypadku badania legalności balkonu na elewacji frontowej budynku) skutkowałoby wypaczeniem celu postępowania zmierzającego do nałożenia na właściciela obiektu obowiązków zmierzających do niezwłocznej poprawy stanu technicznego obiektu /wyrok NSA z dnia 29.07.2014 r. w sprawie II OSK 399/13/.

Z uwagi na fakt, iż obiekt budowlany objęty wydanym przez tut. organ nakazem znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia – a tym samym podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - realizacja nakazanych robót związanych z remontem rzeczonoego budynku w zakresie elementów zewnętrznych obiektu objętych ochroną – wymaga uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obowiązek przedmiotowego uzgodnienia obciąża zobowiązanego właściciela obiektu, pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów tej ustawy.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, mając na uwadze zalecenia autorów ekspertyzy, za technicznie uzasadnione terminy na wykonanie obowiązku wynikającego z niniejszej decyzji uznał termin 9 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna – wskazane do wykonania w trybie pilnym (jako wpływające na bezpieczeństwo użytkowania) oraz w terminie 18 miesięcy, od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna - w zakresie pozostałych robót.

W tym miejscu wskazać również należy, odnośnie wyznaczonych terminów, że w przypadku rozpoczęcia wykonywania nakazu i usunięcia nieprawidłowości eliminujących zagrożenie (pkt 1) – tut. organ w sytuacji nie wykonania wszystkich robót określonych w sentencji decyzji – na uzasadniony wniosek Zobowiązanego rozważy możliwość ich zmiany stosownie do zaistniałych okoliczności.

Wskazać należy, że bieg terminów określony w sentencji decyzji rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności, a więc po upływie 14 dni, jeżeli żadna ze stron nie wniesie środka zaskarżenia bądź w przypadku wniesienia odwołania – od dnia wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji.

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.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

dla miasta Wrocławia

mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

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