



PP/2603924

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia

ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

PINB.WIK.5142.29.2018.GO

Nr kanc. 18078/2018

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Wydział Nabywania i Sprzedaży
Nieruchomości

Wpł. 23-04-2019

Nr dz. 103566

Decyzja nr 419 /2019

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA
Wpł. 19-04-2019
Zapis: Katarzyna Głowaczewska

(1) Wrocław, 10 kwietnia 2019 roku

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 2 w związku z art. 83 ust. 1 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane /tekst jednolity z 2018r., poz. 1202 ze zm./, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity z 2018r., poz. 2096 ze zm. – dalej k.p.a./,

nakazuję

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy **ul. Dworcowej 1b, dz. nr 6/41, AM-36, obręb Stare Miasto** – usunięcie występujących nieprawidłowości w utrzymaniu w/w budynku poprzez:

1. remont piwnicy w oficynie budynku obejmujący: wymianę (alternatywnie kompleksowy remont i wzmocnienie) stropu, wymianę zużytych technicznie nadproży otworowych oraz naprawę spękań nadproży ceglanych i oczyszczenie wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym nie podlegających wymianie nadproży stalowych, skucie tynków ścian, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie brakujących spoin i ubytków cegieł, zabezpieczenie przeciwwilgociowe ścian piwnicznych poprzez wykonanie: przepony poziomej metodą iniekcji ciśnieniowej w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych, izolacji pionowych ścian, izolacji podposadzkowej, wymianę stolarki drzwiowej oraz okiennej;
2. remont klatki schodowej w oficynie budynku obejmujący: wykonanie nowego stropu nad piwnicą, nowych schodów piwnicznych oraz zastąpienie dwóch pierwszych biegów schodowych ze spocznikiem nowymi na wzór istniejących, wzmocnienie naroży ścian oficyny poprzez zastosowanie wklejanych ściągów śrubowych w miejscach zarysowań, skucie uszkodzonych części tynków ścian i sufitów, uzupełnienie spoin murów, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie tynków, wymianę uszkodzonych stopnic, uzupełnienie brakujących tralek, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
3. remont piwnicy w głównej części budynku obejmujący: oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropów piwnicznych, skucie tynków ścian i sufitów, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie brakujących spoin i ubytków cegieł, zabezpieczenie przeciwwilgociowe ścian piwnicznych poprzez wykonanie: przepony poziomej metodą iniekcji ciśnieniowej w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych, izolacji pionowych ścian, izolacji podposadzkowej, wymianę stolarki drzwiowej oraz okiennej;
4. wykonanie nowej opaski odwadniającej przy budynku wzdłuż elewacji tylnej z płyt chodnikowych, kostki betonowej lub betonu o pochyleniu min. 1,5% w kierunku przeciwnym do ścian zewnętrznych budynku;

w terminie 8 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna

5. remont elewacji budynku obejmujący: skucie pozostałości luźnych tynków i odtworzenie elewacji frontowej (odtworzyć historyczny wygląd), wypełnienie brakujących spoin,

Prowadzący sprawę: sygn. GO pok. 158 tel. 71 799 68 23, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: Sala Główna, parter, tel. 71 799 68 00, więcej informacji na www.pinb.wroclaw.pl
Przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

- osuszenie i odgrzybienie ścian, wzmocnienie naroży ścian oficyny poprzez zastosowanie wklejanych ściągów śrubowych, wzmocnienie zarysowanych nadproży ceglanych za pomocą siatek z kompozytów włóknistych, odtworzenie tynków i detali, wymianę obróbek blacharskich, wymianę deskowania gzymsu podrynnowego, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
6. remont klatki schodowej w części głównej budynku obejmujący: skucie uszkodzonych części tynków ścian i sufitów, uzupełnienie spoin murów, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie tynków, wymianę uszkodzonych stopnic, uzupełnienie brakujących tralek, przytwierdzenie niestabilnie zamocowanych fragmentów balustrady, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
 7. remont dachu i strychu obejmujący: wzmocnienie osłabionych i wymianę zużytych technicznie elementów drewnianej konstrukcji dachu i belek drewnianych stropu pod poddaszem wraz z zabezpieczeniem całości konstrukcji więźby dachowej przeciwko grzybom domowym, pleśniowym, owadom i ogniovi, wymianę pokrycia dachowego z papy wraz z deskowaniem, wymianę stolarki okiennej strychu, wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, przemurowanie kominów powyżej stropu strychowego, wymianę wyłazu dachowego, wymianę drzwi wejściowych na strych, wymianę desek podłogowych;
 8. wykonanie skutecznej wentylacji: piwnic, pomieszczeń kuchennego i wc w lokalu usługowego, pomieszczenia kuchni i łazienki w lokalu nr 1B, pomieszczenia kuchni w lokalu nr 2A, pomieszczenia kuchni w lokalu nr 2, pomieszczenia łazienki w lokalu nr 3B, pomieszczenia kuchni i łazienki w lokalu nr 3C, pomieszczenia łazienki w lokalu nr 4;
 9. wymianę nadmiernie zużytych technicznie elementów instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej oraz oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne elementów instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej nie podlegających wymianie;
 10. wymianę na nową instalacji elektrycznej w budynku

**w terminie 15 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna
oraz zakazując**

11. użytkowania w oficynie budynku: dwóch pierwszych biegów schodowych na klatce schodowej (licząc od poziomu parteru), schodów piwnicznych oraz piwnic - do czasu usunięcia zagrożenia wynikającego z nieprawidłowego stanu technicznego stropu nad piwnicą (tj. do czasu wymiany stropu nad piwnicą lub wykonania jego wzmocnienia).

W zakresie pkt. 11 decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Powyższe roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależącej do Okręgowej Izby Zawodowej. Wykonać je należy zgodnie z wytycznymi określonymi w ekspertyzie stanu technicznego ww. budynku z lipca 2018 roku sporządzonej przez mgr. inż. Mateusza Włosowskiego oraz w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej ww. budynku z lipca 2018 roku sporządzonej przez dr. inż. Zygmunta Matkowskiego.

O wykonaniu w/w robót należy zawiadomić pisemnie tut. organ załączając oświadczenie osoby nadzorującej w/w roboty o ich wykonaniu.

Uzasadnienie

Ze względu na skargę przesłaną do tut. organu, w dniu 27 lutego 2018 roku upoważnieni pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia przeprowadzili kontrolę w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu. W trakcie kontroli ustalono, że budynek w części frontowej posiada 4 kondygnacje nadziemne, a od strony tylnej 5 kondygnacji nadziemnych. Ponadto budynek jest podpiwniczony. W budynku istnieją dwie wewnętrzne klatki schodowe. W części tylnej

budynku, tj. w oficynie budynku – wewnętrzne schody są pochylone, co wynika z ugięcia stropu nad piwnicą (ta część stropu jest drewniana). Schody ponadto są niestabilne – wykazują przemieszczenia podczas poruszenia się po nich. Ściany klatki schodowej posiadają pionowe spękania. W piwnicy oficyny budynku występują znaczne ubytki tynku oraz cegły w murze (w tym nadproża ceglane). Drewniana część stropu nad piwnicą znajdująca się pod schodami i holem klatki schodowej posiada podparcie w formie belek drewnianych wspartych przez słupy drewniane. W dalszej części piwnicy oficyny (ta część piwnicy jest obniżona) widoczny jest strop z płyt żelbetowych opartych na belkach stalowych. Kształtowniki stalowe posiadają korozję. Widoczne są uszkodzenia wypełnienia stropu, które stanowią zagrożenie dla ludzi i mienia – wypełnienie fragmentarycznie znajduje się w stanie awaryjnym. Ponadto widoczne wykonane stalowe belki z dwuteowników oparte na murze, które wyglądają na wzmocnienie stropu – belki te jednak także są skorodowane, a w miejscach ich oparcia na murze wystąpiły spękania. Fragment stropu nad piwnicą oficyny jest ceglany. Stwierdzono w piwnicy oficyny skorodowane nadproża stalowe oraz wątpliwej konstrukcji nadproże nad przejściem – składające się z deski i prowizorycznie osadzonego profilu stalowego, także skorodowanego. W tej części piwnicy widoczne również skorodowane rury instalacji kanalizacyjnej. W poziomie piwnicy widoczna korozja biologiczna belki policzkowej schodów. W poziomie parteru nad wejściem do piwnicy znajduje się znacznie uszkodzony tynk na trzcinie (pod biegiem schodowym) – tynk grozi upadkiem, jest odspojony. Na elewacji od strony tylnej widoczne ubytki i odparzenia tynku, ubytki cegły i spoin gzymsu ceglanego na ostatniej kondygnacji nadziemnej, spękanie ścian (szczególnie w pasach okiennych), ubytki parapetów ceramicznych oraz obróbki blacharskiej gzymsu międzykondygnacyjnego. Przy wejściu tylnym do części frontowej budynku widoczna szczelina między ścianą korytarza a stropem nad parterem (strop łukowy, ceglany na belkach stalowych). Stwierdzono prześwity drewnianej zabudowy otworu drzwiowego od strony ul. Dworcowej. Schody w części głównej budynku mają niestabilnie zamocowane balustrady, niektóre krawędzie stopni drewnianych są złamane, uszkodzone tralki, występują braki i uszkodzenia listew drewnianych przyściennych. Na ścianach w obrębie klatki schodowej są spękania. Na klatce schodowej występują braki zaślepień puszek instalacji elektrycznej. W obrębie strychu występują uszkodzenia tynku sufitowego przy wylocie dachowym. Widoczne zacieki na elementach więźby dachowej i ścianki kolankowej (nie stwierdzono by były mokre lub wilgotne). Brak bezpiecznego wyjścia na dach. Część główna budynku posiada zewnętrzne wejście do piwnicy. Drzwi do piwnicy są pochylone, nie zapewniają szczelności przed opadami, co powoduje ich przedostawanie do piwnicy, o czym świadczy wilgotna posadzka. W tej części piwnicy widoczne ubytki tynku i fragmentów murów ceglanych, korozja kształtowników stalowych stropu oraz elementów instalacji kanalizacyjnej. Na elewacji frontowej widoczne ubytki tynku, zużyte technicznie deskowanie gzymsu. Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 249/2018 wraz z dokumentacją fotograficzną. Obecny w trakcie kontroli pracownik Zarządu Zasobu Komunalnego (zarządcy budynku) przekazał jako załącznik do protokołu z kontroli - protokół nr 50/2017 z 29.04.2017r. z okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu sporządzony przez mgr. inż. Rafała Frontczaka posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz protokół nr 10/2016 z kontroli okresowej sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku mieszkalnego (dalej: protokół roczny) przeprowadzonej w dniach 06.07 – 27.07.2016r. przez mgr. inż. Michała Kowalskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i mgr. inż. Jerzego Czapowskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej (dalej: protokół pięcioletni).

W protokole rocznym wskazano następujące nieprawidłowości związane z utrzymaniem budynku: skorodowane i niekompletne obróbki blacharskie, na elewacji budynku występują zabrudzenia, ubytki tynku, złuszczenia farby, zmuszczone deski okapu z przodu budynku, pęknięcia ściany tylnej. Natomiast w protokole pięcioletnim stwierdzono: brak izolacji pionowych oraz poziomych ław i ścian, zawilgocenia ścian zewnętrznych i wewnętrznych, zmuszczenia i ubytki cegieł ścian fundamentowych i piwnicznych, duże zawilgocenia stropu ceramicznego nad piwnicami, ubytki i zawilgocenia tynków zewnętrznych na elewacjach, ubytki obróbki blacharskiej, korozja obróbki blacharskiej okapów, miejscowa korozja rynien i rur spustowych, spękania i ubytki tynku w obrębie klatki schodowej, duże ubytki i nieszczelności drewnianej stolarki okiennej z naswietlaniem prowadzącej do klatki schodowej, nieszczelności i wypaczenia stolarki okiennej na klatce schodowej, w piwnicach i na strychu budynku, ubytki posadzki na klatce schodowej, nierówności, spękania i zawilgocenie posadzki cementowej w

piwnicach, drobne nierówności i spękania posadzki na strychu budynku, ubytki tralek oraz ubytki i wyżłobienia schodów drewnianych na klatce schodowej, korozja instalacji wody zimnej, korozja instalacji kanalizacyjnej.

Mając na uwadze stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu, tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego ww. budynku, o czym zawiadomiono strony postępowania pismem z 2 marca 2018 roku, informując jednocześnie o uprawnieniach stron wynikających z art. 10 k.p.a. w związku z zamiarem wydania decyzji przez tut. organ w przedmiotowej sprawie.

Następnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją nr 533/2018 z dnia 19 marca 2018 roku nakazał Gminie Wrocław - właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu zgodnie z możliwością określoną w art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego: 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, oraz sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku w zakresie ścian konstrukcyjnych budynku, schodów obu klatek schodowych, elewacji budynku, zawilgocenia piwnic (ścian, stropu, posadzek), nadproży otworowych w piwnicy, zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji kanalizacyjnej, posadzki w piwnicach.

Pismem z dnia 12.07.2018r. Zarząd Zasobu Komunalnego poinformował tut. organ, iż w odpowiedzi na decyzję tut. organu nr 533/2018 z dnia 19 marca 2018 r. przedkłada protokół z okresowej kontroli przeprowadzonej w dnia 06.07-27.07.2016r. sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku mieszkalnego dokonywanej co najmniej raz na 5 lat. Protokół ten był już udostępniony wcześniej tut. organu i w żadnej mierze nie może być uznany jako wykonanie obowiązku wynikającego z ww. decyzji, bowiem został sporządzony przed datą wydania decyzji.

W dniu 8 października 2018 roku ZZK przedłożył natomiast ekspertyzę stanu technicznego budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu sporządzoną w lipcu 2018 roku przez mgr. inż. Mateusza Włosowskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (ekspertyza zawiera również elementy opisowe odpowiadające protokołowi z kontroli okresowej budynku przeprowadzanej w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane) oraz ekspertyzę mykologiczno-budowlaną ww. budynku sporządzoną przez dr. inż. Zygmunta Matkowskiego rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

W ekspertyzie technicznej mgr. inż. Mateusza Włosowskiego w następujący sposób określono stan techniczny budynku znajdującego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu:

- Badany budynek w chwili obecnej jest użytkowany i ogrzewany. Niejednorodny system ogrzewania obiektu nie pozwala na utrzymanie właściwego stanu cieplno-wilgotnościowego budynku. Zlokalizowany nad piwnicą oficyny, w przyziemiu użytkowany gazowy piec piekarniczy ma duży wpływ na wahania temperatury w obrębie przyległych pomieszczeń. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono nadmierne zawilgocenie kondygnacji piwnicznej budynku, zarówno w części głównej oraz oficynie. Destrukcją wilgotnościową dotknięte zostały mury piwniczne, zwłaszcza w obrębie ścian zewnętrznych, stropy oraz posadzki. Na murach i sufitach występują ślady łuszczenia i odspojenia tynków, oraz powłok malarskich, krystalizacji soli, korozji cegieł i spoin, oraz rozwoju grzybów pleśniowych na wewnętrznych powierzchniach ścian. Na poddaszu stwierdzono występowanie miejscowych śladów zalań elementów więzby dachowej, murów i posadzek;
- Elewacja frontowa pokryta wyprawą tynkarską, posiada rytmiczny układ okien, liczne detale architektoniczne: gzymsy, opaski okienne z naczółkami, cokół oraz szereg innych zdobieć. Ostatnia kondygnacja została pozbawiona detalu architektonicznego, z wyjątkiem wieńczącego drewnianego gzymsu okapowego. Powierzchnia elewacji zabrudzona, pokryta warstwą osadów zanieczyszczeń. Faktura wraz z przypowierzchniową warstwą tynku w różnym stopniu zniekształcona nawarstwieniami farb i zacierek tynków późniejszych remontów. Widoczne ubytki tynków, miejscowe zawilgocenia w obrębie rynien, rur spustowych, pod gzymsem okapowym, oraz na cokole elewacji frontowej. Występują braki i uszkodzenia stalowych elementów obróbek blacharskich gzymsów i parapetów zewnętrznych. Skrzynka okapowa, nie będąca elementem wystroju pierwotnego elewacji zdeformowana, zbutwiała, z licznymi

dziurami wykorzystanymi przez ptaki na miejsca lęgowe. Elewacje tylne o prostej formie, z gzymsami międzykondygnacyjnymi, pokryte wyprawą tynkarską, z rytmicznym układem okien. Widoczne miejscowe ubytki wypraw tynkarskich oraz zawilgocenia w strefie cokołu, gzymsu podrynnowego, rur spustowych oraz prowizorycznego zadaszenia wejścia, którego spadek uformowano w kierunku elewacji. Stwierdzono ubytki cegieł spowodowane wieloletnimi zalaniem wodą opadową z połaci dachu, które doprowadziły do korozji w obrębie gzymsu podrynnowego oraz otworów okiennych głównej klatki schodowej. Występują lokalne zarysowania murów w obrębie nadproży okiennych spowodowane współczesną dobudową budynku przy ul. Dworcowej 3 oraz wieloletnią pracą oddziałujących na siebie elementów konstrukcji budynku. Występują braki i uszkodzenia stalowych i ceramicznych parapetów zewnętrznych oraz elementów obróbek blacharskich gzymsów. Na elewacji szczytowej oficyny widoczne uszkodzenia konstrukcji murowanej pozbawionych tynków przypór, w strefie parteru. Na styku ścian szczytowych oficyn 1B i 1A widoczna rysa pionowa wyznaczająca miejsce połączenia obu kamienic. Stwierdzono niezadowalający stan techniczny elewacji;

- Opaskę w części frontowej stanowi chodnik wykonany z betonu oraz kostki i płyt granitowych. W części podwórzowej opaska wykonana z betonu i płyt chodnikowych, niejednorodna, spękana, miejscowo zapadnięta, z zastoinami wody opadowej przyległymi do ścian zewnętrznych budynku. Stwierdzono niezadowalający stan techniczny opaski;
- W trakcie wizji lokalnej stwierdzono nadmierne zawilgocenie kondygnacji piwnicznej budynku, zarówno w części głównej oraz oficynie. Destrukcją wilgotnościową dotknięte zostały mury piwniczne. Na ścianach występują ślady łuszczenia i odspojenia tynków, oraz powłok malarskich, krystalizacji soli, korozji cegieł i spoin, oraz rozwoju grzybów pleśniowych na wewnętrznych powierzchniach ścian. Do obecnego stanu zawilgocenia doprowadził brak izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych, nieszczelne pokrywy studni piwnicznych oraz wejścia do piwnicy pod budynkiem głównym, stan techniczny opaski wokół budynku, przecieki ze skorodowanej instalacji kanalizacji sanitarnej, brak prawidłowego przewietrzania pomieszczeń piwnicznych. Duży wpływ na obecny stan zawilgocenia i zagrzybienia ścian piwnicznych i fundamentów miała powódź z 1997r., po której trwaniu nie wykonano odpowiednich prac zmierzających do przywrócenia właściwego stanu technicznego zalanych pomieszczeń. Prawdopodobnie w tamtym czasie zamurowano otwory wejściowe oraz zagruzowano ok. 60% pomieszczeń piwnicznych, do których w chwili obecnej nie ma dostępu i nie ma możliwości przeprowadzenia kompleksowej oceny wszystkich elementów konstrukcyjnych. Ściany piwnic wymagają osuszenia, oraz zabezpieczenia przed postępującą ingerencją wilgoci. Pod wprowadzonymi wtórnie w trakcie przebudowy piwnicy oficyny stalowymi belkami, związanymi ze wzmocnieniem stropu, występują pionowe zarysowania. Spękania takie powstały również w obrębie nadproża nad otworem, między pomieszczeniem klatki schodowej, a korytarzem biegnącym wzdłuż oficyny. Wszystkie wymienione wyżej uszkodzenia powstały podczas kolejnych przebudów związanych z modernizacjami pieca piekarniczego, z których to ostatnia została przeprowadzona na początku lat 80. Murowana konstrukcja nośna budynku w obrębie piwnicy znajduje się w złym stanie technicznym. Stwierdzono niezadowalający stan techniczny fundamentów i ścian piwnicznych;
- Ściany nośne budynku zewnętrzne i wewnętrzne wykonane są z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Pierwotny układ ścian zewnętrznych i nośnych ścian wewnętrznych uległ częściowej przebudowie na początku XX w., w celu dostosowania lokalu usługowego w przyziemiu do funkcji piekarni, poprzez dobudowę komina zewnętrznego oraz pieca. Na elewacjach tylnych występują pionowe rysy w okolicy nadproży oraz spękania ścian klatki schodowej oficyny, widoczne wewnątrz budynku. Spękania murów klatki schodowej wynikają z braku powiązania wysokiej ściany szczytowej oficyny stropami lub wieńcami na poszczególnych kondygnacjach, a drewniana klatka schodowa nie zapewnia odpowiedniego usztywnienia. W przestrzeni korytarza przy wejściu tylnym do głównej części budynku, występuje szczelina pomiędzy stropem a wtórną ścianą działową wydzielającą magazyn piekarni. Przyczyną pojawienia się szczeliny było przerwanie ciągłości posadzki na gruncie, na której posadowiono ścianę, w trakcie prac związanych z wymianą instalacji sanitarnych biegnących wzdłuż korytarza. Stwierdzono niezadowalający stan techniczny ścian;

- Nadproża okienne, drzwiowe i podciągi wykonane częściowo z dwuteowników stalowych oraz jako ceglane proste i łukowe. Miejscowo występują spękania w obrębie nadproży okiennych, głównie na elewacji tylnej oficyny. W przestrzeni piwnicy stan elementów nadproży i podciągów pierwotnych oraz wprowadzonych wtórnie w trakcie ponawianych przebudów wykazuje oznaki uszkodzeń w postaci korozji i ugięć. Stwierdzono niezadowalający stan techniczny nadproży ceglanych oraz zły stan techniczny stalowych podciągów i nadproży;
- Strop kondygnacji piwnic w części głównej budynku ceglany, odcinkowy na belkach stalowych. Belki stalowe dwuteowe w częściach odsłoniętych, niezabezpieczonych antykorozyjnie pokryte powierzchnią warstwą rdzy. Na powierzchni sklepień widoczne zawilgocenia oraz ubytki wypraw tynkarskich. Strop kondygnacji piwnic w oficynie budynku o zróżnicowanej konstrukcji, drewniany w obrębie klatki schodowej, ceglany, odcinkowy na stalowych belkach dwuteowych, wzmocniony od spodu dodatkowym stropem na belkach stalowych dwuteowych z wypełnieniem międzybelkowym z płyt betonowych zbrojonych bednarką, oraz płytowy żelbetowy. Konstrukcja nośna drewnianego stropu klatki schodowej nad piwnicą uszkodzona, występuje znaczące ugięcie oraz ślady korozji biologicznej. Doraźnie wprowadzono drewnianą konstrukcję wsporczą. Dodatkowy strop wykonany jako wzmocnienie stropu odcinkowego w czasie historycznej przebudowy pomieszczeń oficyny do funkcji piekarni uległ współcześnie, prawdopodobnie w trakcie przebudowy w latach osiemdziesiątych XX w. uszkodzeniom. Widoczne ugięcia i wypaczenia dwuteowej belki stalowej, uszkodzenia międzybelkowych betonowych płyt zbrojonych bednarką oraz ślady korozji widocznych elementów stalowych. Postępującej degradacji ulega również konstrukcja stalowego wspornika ścianki ceglanej podpierającej fragment stropu wzmacniającego. Tworzące wspornik belki dwuteowe są skorodowane, a w miejscach ich osadzeń występują spękania ściany. Żelbetowy fragment stropu wprowadzony w pomieszczeniu na końcu korytarza jest wynikiem miejscowej naprawy uszkodzonego ceglanego stropu odcinkowego. Stwierdzono zły stan techniczny stropu nad piwnicą w obrębie oficyny;
- Stropy międzykondygnacyjne na belkach drewnianych ze ślepym pułapem. Stan techniczny stropów nie wykazuje uszkodzeń tj. zarysowań lub nadmiernych ugięć, które mogłyby świadczyć o obniżeniu nośności lub nie spełnieniu warunków użytkowania. Stwierdzono średni stan techniczny;
- Więźba drewniana budynku w układzie słupowo-płatwiowym. Więźba podzielona jest na trzy główne części: frontową skośną z naświetlami dachowymi, o kącie 23° , opartą na niskiej ścianie kolankowej, płaską środkową o spadku 5,5%, oraz nad oficyną, pokryte papą. W konstrukcji dachu występują miejscowe ogniska korozji biologicznej i zawilgocenia spowodowane nieszczelnościami pokrycia dachowego. Elementy więźby wykazują miejscowo podłużne spękania skurczowe, lokalne ubytki oraz porażenia przez owady. W obrębie oficyny brak możliwości oceny konstrukcji przy istniejącej zabudowie w lokalu mieszkalnym nr 4A oraz w części głównej w lokalu nr 4. Stan techniczny więźby dachowej oceniono jako niezadowalający. Pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej posiada nierówności i spękania spowodowane złym stanem deskowania, nawarstwieniem pokrycia papowego, oraz brakiem konserwacji. Stan techniczny pokrycia oceniono jako niezadowalający;
- Schody klatki w głównej części budynku o konstrukcji stalowej, ze stalowymi ażurowymi podstopnicami, oraz drewnianymi stopniami, pochwyty i tralkami. Spoczniki wykonane jako stropy odcinkowe. Schody piwniczne ceglane. Z konstrukcyjnego punktu widzenia schody znajdują się w zadowalającym stanie technicznym. Nie wykazują uszkodzeń które mogłyby świadczyć o obniżeniu nośności. Stwierdzono natomiast występowanie miejscowego mechanicznego zużycia elementów drewnianych. Balustrady schodowe miejscowo niestabilne ze względu na brak drewnianych tralek;
- Ogólny stan techniczny głównej klatki schodowej, ze względu na uszkodzenia stopni i balustrad oceniono jako niezadowalający. Klatka schodowa w oficynie budynku z wewnętrznymi schodami dwubiegowymi, z dębowymi stopnicami i podstopnicami, wspierającymi się na dwóch drewnianych deskach policzkowych i spocznikach. Dwa pierwsze biegi są pochylone z powodu uszkodzenia konstrukcji nośnej drewnianego stropu klatki schodowej nad piwnicą. Mimo wykonania doraźnej drewnianej konstrukcji wsporczej w piwnicy, schody te są niestabilne, występują odczuwalne przemieszczenia i brak stabilności w trakcie użytkowania. Schody

piwniczne o prostej policzkowej konstrukcji drewnianej bez podstopnic, oparte na uszkodzonym stropie nad piwnicą. Stwierdzono występowanie miejscowego mechanicznego zużycia elementów drewnianych oraz ślady korozji biologicznej na schodach piwnicznych. Ściany klatki schodowej znajdują się w złym stanie technicznym, występują pionowe rysy oraz spękania ścian klatki schodowej oficyny, widoczne wewnątrz budynku. Stwierdzono zły stan techniczny klatki schodowej w oficynie;

- Okna w budynku drewniane, w większości skrzynkowe w mieszkaniach, oraz PCV. Na klatce schodowej występują drewniane okna krosnowe. Okna drewniane stare, zużyte, w większości okien skrzydła wypaczone, niedomykające się, ze szczelinami. Stolarka okienna w poziomie przyziemia, w lokalu usługowym dostępnym od frontu PCV. Wszystkie okna w budynku nie spełniają obecnych norm termoizolacyjności. Stan stolarki okiennej oceniono jako niezadowalający. Drzwi frontowe wejściowe do budynku drewniane, historyczne, w niezadowalającym stanie technicznym. Drzwi zewnętrzne do lokalu usługowego, od strony oficyny stalowe, niespełniające obecnych norm izolacyjności termicznej. Drzwi wejściowe na elewacji tylnej do budynku głównego i oficyny drewniane, wtórne, w niezadowalającym stanie technicznym. Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych drewniane lub stalowe wtórne, niejednorodne. Drzwi wejściowe do piwnic w złym stanie technicznym. Drzwi do komórek lokatorskich drewniane, wykonane z desek, nieestetyczne, niejednolite. Stan stolarki drzwiowej oceniono jako niezadowalający;
- Posadzki piwniczne ceglane i betonowe, zawilgocone, w niezadowalającym stanie technicznym. Posadzka w sieni pierwotnie pokryta w całości historycznymi płytkami ceramicznymi. Obecnie po przeprowadzonych remontach instalacji posadzka została na dużych fragmentach zastąpiona wylewką betonową. Posadzka betonowa znajduje się również na całej powierzchni korytarza za sienią. Stan techniczny posadzek części wspólnych określono jako niezadowalający. Posadzki w lokalach mieszkalnych i usługowych zróżnicowane, z wymienionymi przez lokatorów wierzchnimi warstwami, stan techniczny podłóg zróżnicowany;
- Obróbki i rynny spustowe wykonane ze stali ocynkowanej - miejscowo skorodowane, znajdują się w niezadowalającym stanie technicznym;
- Kominy w przestrzeni poddasza i powyżej połaci dachu otynkowane z czapami z cegły, posiadają uszkodzenia w postaci spękań oraz uszkodzeń tynków i czap. Komin zewnętrzny odprowadzający spaliny z pieca piekarni w części ponad dachem posiada również spękania i odspojenia tynku. Stan techniczny kominów oceniono jako niezadowalający;
- Wewnętrzna instalacja wodociągowa budynku zasilana jest w wodę z sieci miejskiej przyłączem DN 63. Poziomy rozdzielcze prowadzone są pod stropem piwnic i zasilają trzy piony wodociągowe zlokalizowane w obrębie łazienek i kuchni na poszczególnych kondygnacjach. Ciepła woda przygotowywana jest za pomocą elektrycznych podgrzewaczy pojemnościowych. Poziomy rozdzielcze, piony, odgałęzienia i podejścia wykonane z rur: ołowianych, stalowych ocynkowanych, z polipropylenu. Ze względu na zużycie techniczne materiałów oraz dokonywanie przez lata użytkowania kolejnych przeróbek, przy użyciu niejednorodnych materiałów, wciniek osłabiających pion, lub połączeń niezgodnych ze sztuką budowlaną, stan techniczny instalacji oceniono jako niezadowalający;
- Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki sanitarne do kanalizacji miejskiej ogólnospławnej przez przyłącze DN150. Poziomy odpływowe znajdują się pod stropem piwnicy oraz posadzką korytarza za drzwiami wejściowymi do budynku. Instalacja odprowadza grawitacyjnie ścieki sanitarne z przyborów sanitarnych za pomocą trzech pionów zlokalizowanych w mieszkaniach w obrębie łazienek i kuchni. Poziomy odpływowe, piony, odgałęzienia i podejścia wykonane są z rur żeliwnych kielichowych. Współczesne podejścia i odgałęzienia oraz wymiany (będące prawdopodobnie wynikiem awarii) - generalnie są z rur PCV kielichowych. Ze względu na zużycie techniczne materiałów oraz dokonywanie przez lata użytkowania kolejnych przeróbek, przy użyciu niejednorodnych materiałów, wciniek osłabiających pion, lub połączeń niezgodnych ze sztuką budowlaną, stan techniczny instalacji oceniono jako niezadowalający;
- Ogrzewanie mieszkań realizowane jest przez piece kaflowe, centralne ogrzewanie etażowe z piecem gazowym jedno i dwufunkcyjnym, lub przenośne grzejniki elektryczne. W lokalu

usługowym ogrzewanie elektryczne przenośne. Ogólny stan techniczny instalacji ogrzewania oceniono jako niezadowalający;

- Wewnętrzna instalacja gazowa zasilana jest z sieci gazowej przez przyłącza DN63 i DN90 zakończone kurkami głównym w szafkach gazowych zlokalizowanych na ścianach zewnętrznych budynku oficyny, oraz przy wejściu do piekarni. Poziomy rozdzielcze prowadzone są pod stropem parteru zasilając dwa piony gazowe zlokalizowane w budynku głównym i oficynie. Poziomy rozdzielcze, piony, odgałęzienia do gazomierzy z rur stalowych czarnych prowadzono po wierzchu ścian. Podejścia do przyborów gazowych wykonane są z rur stalowych czarnych i rur miedzianych. Ogólny stan techniczny instalacji gazowej oceniono jako średni;
- W budynku znajduje się instalacja wtykowa i oświetleniowa. Rozprowadzenie z tablic rozdzielczych indywidualnie dla każdego mieszkania. Tablica administracyjna znajduje się w pomieszczeniu korytarza za wejściem frontowym. W skład istniejącej instalacji na klatce schodowej wchodzi: rozdzielnica główna, rozdzielnica administracyjna, gdzie dokładane są nowe obwody, liczniki dla poszczególnych mieszkań wraz z zabezpieczeniami przedlicznikowymi, oprawy oświetleniowe typu WOS z lat 90-tych z żarówkami źródłami światła, łączniki instalacyjne. Instalacja elektryczna częściowo wykonana jest przewodami aluminiowymi i ze względu na awarie została fragmentami zmodernizowana. Po oględzinach można jednoznacznie stwierdzić, iż całą instalację należy wymienić począwszy od kabla zasilającego od istniejącego złącza kablowego. Ogólny stan techniczny instalacji elektrycznej oceniono jako niezadowalający;
- Brak prawidłowej wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchennego i wc w lokalu usługowym, pomieszczeń kuchni i łazienki w lokalu nr 1b, pomieszczenia kuchni w lokalu nr 2a, pomieszczenia kuchni w lokalu nr 2, pomieszczenia łazienki w lokalu nr 3b, pomieszczenia kuchni i łazienki w lokalu nr 3c, pomieszczenia łazienki w lokalu nr 4.

W zaleceniach dotyczących sposobu doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego mgr inż. Mateusz Włostowski wskazuje:

- Wykonać remont elewacji budynku poprzez: renowację elewacji frontowej zmierzającą do odtworzenia historycznego wyglądu, skucie pozostałości luźnych tynków, wypełnienie brakujących spoin, osuszenie i odgrzybienie ścian, wzmocnienie naroży ścian oficyny poprzez zastosowanie wklejanych ściągów śrubowych, wzmocnienie zarysowanych nadproży ceglanych za pomocą siatek z kompozytów włóknistych, odtworzenie tynków i detali, wymianę obróbek blacharskich, wymianę deskowania gzymsu podrynnowego, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie elewacji budynku;
- Wykonać remont piwnicy w głównej części budynku poprzez: oczyszczenie i zabezpieczenie belek stalowych stropów piwnicznych, skucie tynków ścian i sufitów, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie brakujących spoin i ubytków cegieł, wykonanie izolacji ścian piwnicznych i posadzek, wykonanie tynków ścian i stropów wraz z malaturą, wymianę stolarki drzwiowej oraz okiennej;
- Wykonać remont klatki schodowej w części głównej budynku poprzez: skucie uszkodzonych części tynków ścian i sufitów, uzupełnienie spoin, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie tynków, wymianę uszkodzonych stopnic, uzupełnienie brakujących tralek, malowanie wszystkich ścian i stropów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- Wykonać remont klatki schodowej w oficynie budynku poprzez: rozbiórkę schodów piwnicznych i stropu nad piwnicą oraz demontaż dwóch pierwszych biegów klatki schodowej, wraz z pierwszym spocznikiem. Wykonanie nowego stropu nad piwnicą, nowych schodów piwnicznych oraz montaż dwóch pierwszych biegów schodowych ze spocznikiem na wzór istniejących. Wzmocnienie naroży ścian oficyny poprzez zastosowanie wklejanych ściągów śrubowych w miejscach zarysowań. Skucie uszkodzonych części tynków ścian i sufitów, uzupełnienie spoin, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie tynków, wymianę uszkodzonych stopnic, uzupełnienie brakujących tralek, malowanie wszystkich ścian i stropów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;

- Wykonać remont dachu i strychu obejmujący: wzmocnienie i wymianę części drewnianej konstrukcji dachu wraz z zabezpieczeniem jej przed ogniem i korozją biologiczną, wymianę pokrycia dachowego z papy wraz z deskowaniem, wymianę stolarki okiennej strychu, wymianę obróbek blacharskich, przemurowanie kominów powyżej stropu strychowego, montaż wyłazu dachowego i drabiny na dach, ocieplenie stropu strychowego oraz dachu nad oficyną oraz nad mieszkaniem nr 4, ocieplenie ścian mieszkania nr 4 graniczących z przestrzenią nieogrzewanego poddasza, wymianę drzwi wejściowych na strych, wykonanie tynków ścian wraz z ich malowaniem, wymianę deskowania strychu;
- Wykonać zgodną z przepisami wentylację grawitacyjną: pomieszczeń lokalu usługowego (kuchennego i wc), pomieszczenia kuchni i łazienki w lokalu nr 1B, pomieszczenia kuchni w lokalu nr 2A, pomieszczenia kuchni w lokalu nr 2, pomieszczenia łazienki w lokalu nr 3B, pomieszczenia kuchni i łazienki w lokalu nr 3C, pomieszczenia łazienki w lokalu nr 4;
- Wykonać nową opaskę przy budynku wzdłuż elewacji tylnej z płyt chodnikowych, kostki betonowej lub betonu;
- Wykonać remont piwnicy w oficynie budynku poprzez: wymianę lub wzmocnienie stropu, skucie tynków ścian, następnie ich osuszenie i odgrzybienie, uzupełnienie brakujących spoin i ubytków cegieł, wykonanie izolacji ścian piwnicznych i posadzek wykonanie tynków ścian i stropów wraz z malaturą, wymianę stolarki drzwiowej oraz okiennej.

Z kolei w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej, jej autor dr inż. Zygmunt Matkowski w uzupełnieniu do przedstawionych wyżej ustaleń ekspertyzy autorstwa mgr. inż. Mateusza Włostowskiego stwierdza:

- Ogólny stan techniczny murów ścian piwnicznych oceniono jako „łichy”, a tynków wewnętrznych w piwnicach jako „zły”. Przyczyną stosunkowo niskiej oceny stanu technicznego murów i tynków wewnętrznych w pomieszczeniach piwnicznych jest nadmierne zawilgocenie ścian i występujące objawy destrukcji wilgotnościowej. W murach piwnicznych występują typowe skutki tzw. destrukcji wilgotnościowej: „łuszczeniem” i odspajaniem tynków i powłok malarskich na powierzchniach wewnętrznych i zewnętrznych murów, krystalizacją soli na powierzchniach murów, korozją cegieł i spoin, rozwojem grzybów pleśniowych na wewnętrznych powierzchniach ścian;
- Stan zachowania poszczególnych elementów więźby dachowej i dachu oceniono jako: pokrycie papowe — stan średni, miejscami „nieodpowiedni” ze względu na zastoiny wodne, deski pod pokryciem papowym — stan „zły” ze względu na duże zawilgocenie drewna w wyniku przecieków przez pokrycie dachowe, ubytki desek i lokalne porażenie przez owady czego dowodem jest mączka drzewna zalegająca na posadzce, elementy drewniane więźby dachowej — stan „nieodpowiedni” ze względu na podłużne spękania skurczowe (skurcz wilgotnościowy i starzeniowy), lokalne ubytki drewna, porażenie drewna przez owady i nadmierne ugięcia niektórych elementów;
- Okna na klatce schodowej — stan „zły” ze względu na zbyt małą izolacyjność termiczną (okna skrzynkowe dwuskrzydłowe) oraz nieodpowiedni stan drewna porażonego przez grzyby pleśniowe. Rozpoznano rozwój grzyba domowego właściwego;
- Tynki zewnętrzne - stan „nieodpowiedni” ze względu na ubytki, odspojenia od podłoża i duże zawilgocenie w dolnej części;
- Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie — „stan nieodpowiedni”. Obróbki są skorodowane lub ich brak (np. na gzymsach międzyokiennych w elewacji frontowej);
- Wyniki przeprowadzonych badań wskazują, że ściany piwniczne budynku zlokalizowanego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu są mokre i mocno zawilgocone;
- Głównymi przyczynami nadmiernego zawilgocenia ścian piwnicznych są: brak izolacji poziomych w murze - w związku z tym woda podciągana kapilarnie z gruntu poprzez ławy fundamentowe zawilgaca dolne części ścian zewnętrznych i wewnętrznych, brak skutecznych pionowych izolacji przeciwwilgociowych w ścianach zewnętrznych, w przypadku analizowanego budynku równorzędną rolę odgrywa dopływ wody poprzez niezabezpieczone

powierzchnie zewnętrzne muru jak i podciąganie kapilarne - świadczy o tym duże zawilgocenie murów w ścianach zewnętrznych jak i wewnętrznych, nieskuteczna wentylacja pomieszczeń piwnicznych i związana z tym duża wilgotność względna powietrza w piwnicach, wpływanie wody do wnętrza piwnic przez wejścia do piwnic, wycieki z instalacji sanitarnych, brak skutecznego odprowadzenia wód opadowych z terenu, na którym usytuowany jest obiekt, uszkodzenia rynien i rur spustowych;

- Brak izolacji: poziomej i pionowej powoduje, że woda przedostaje się z gruntu w głąb muru poprzez fundamenty oraz zewnętrzne, pionowe powierzchnie ścian i dzięki podciąganiu kapilarnemu transportowana jest ku górze. Wraz z przepływem wody w górę występuje transport rozpuszczonych w niej soli. Na powierzchniach muru (szczególnie na powierzchni o wyższej temperaturze) występuje odparowanie wody, przez co zwiększa się stężenie soli zawartej w tej wodzie. Powoduje to krystalizację soli na lub tuż pod powierzchnią muru. Kryształy soli zwiększając swoją objętość powodują, że w głębi muru powstają siły rozciągające powodujące destrukcję muru, a w szczególności destrukcję tynku i powłok malarskich;

Posumowaniem ekspertyzy mykologiczno-budowlanej dr. inż. Zygmunta Matkowskiego są następujące zalecenia w niej ujęte:

- Z uwagi na zbyt małą izolacyjność termiczną przegród zewnętrznych zaleca się ich docieplenie. Ścianę tylną budynku frontowego i ściany oficyny od zewnątrz, ścianę frontową od wewnątrz wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej. Przed wykonaniem ocieplenia należy wzmocnić nadproża;
- Zaleca się remont dachu i więźby dachowej. W tym celu należy: usunąć istniejące pokrycie papowe, zdemontować istniejące deskowanie pod papą, dokonać dokładnego przeglądu elementów drewnianych więźby dachowej i stropów w trakcie demontażu: w miejscach zasłoniętych innymi elementami konstrukcyjnymi, w przestrzeniach niedostępnych do oględzin. Elementy więźby dachowej do wzmocnienia i wymiany zaznaczono na rysunku 3 zamieszczonym w załączniku 1. Wszystkie elementy drewniane (nowe i „stare”) należy zaimpregnować środkiem czterofunkcyjnym, przeciwko grzybom domowym, pleśniowym, owadom i ogniovi, wykonać nowe deskowanie na konstrukcji więźby dachowej z desek o grubości min. 28 mm, na dachu płaskim wykonać nowe pokrycie dachowe z dwóch warstw papy zgrzewalnej (podkładowej i wierzchniego krycia), naprawić kominy wystające ponad dach, wykonać nowe obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe;
- Zaleca się uporządkowanie spływu wód opadowych z terenu wokół budynku;
- Zaleca się wzmocnienie lub wymianę belek drewnianych stropu pod poddaszem zgodnie z rys. 4 zamieszczonym w załączniku 1;
- Należy wykonać zabezpieczenie przeciwwilgociowe ścian piwnicznych poprzez wykonanie: przepony poziomej metodą iniekcji ciśnieniowej w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych, izolacji pionowych ścian, izolacji podposadzkowej - należy dokładnie wykonać szczelne połączenie bitumicznej izolacji podposadzkowej z izolacją pionową wykonaną z mikrozaprawy wodoszczelnej gr. min. 4 mm do wysokości ok. 1 m nad poziomem posadzek (w ścianach zewnętrznych) i 0.5 m (w ścianach wewnętrznych), należy usunąć wszystkie tynki wewnątrz pomieszczeń piwnicznych i wykonać nowe tynki renowacyjne o sumarycznej grubości min. 3 cm, spełniające wymagania WTA - są to tynki o dużej porowatości i zdolności magazynowania soli oraz przepuszczalne dla pary wodnej albo powierzchnie wewnętrzne ścian piwnicznych nie tynkować (pozostawić lico ceglane), wewnątrz w pomieszczeniu przyziemia na klatce schodowej oraz na zewnątrz skuć wszystkie tynki zewnętrzne w obszarze o ok. 80 cm poza występujące obecnie granice uszkodzeń. Do wysokości stropu nad piwnicami wykonać tynki renowacyjne, wyżej tynki cementowo-wapienne o składzie zbliżonym do obecnie istniejących;
- Dodatkowo należy zapewnić wentylację pomieszczeń piwnicznych.

Ustalenia zawarte w obu ww. ekspertyzach wskazują jednoznacznie na nieodpowiedni stan techniczny budynku położonego przy ul. Dworcowej 1b we Wrocławiu oraz potrzebę jego kompleksowego remontu. Skala nieprawidłowości występujących w budynku jest znaczna

i doprowadzenie niektórych elementów budynku do stanu zapewniającego bezpieczeństwo użytkowania obiektu wymaga opracowania dokumentacji projektowej, która będzie podstawą do prowadzenia robót budowlanych wynikających z niniejszej decyzji, dotyczy to szczególnie stropu nad piwnicą w oficynie, stropu i więźby dachowej w obrębie strychu, klatki schodowej oficyny, wentylacji oraz wykonania izolacji przeciwwilgociowych ścian i posadzek piwnic. W obecnym stanie technicznym obiekt stwarza możliwość zagrożenia dla zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, co jest spowodowane bardzo złym stanem technicznym klatki schodowej i stropu nad piwnicą w oficynie, brakiem prawidłowej wentylacji w lokalach oraz zawilgoceniem murów. Zawilgocenie występujące w piwnicach budynku stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia, gdyż przyczynia się do degradacji murów, a co za tym idzie obniżenia ich wytrzymałości na ściskanie. Stan techniczny stropu nad piwnicą oraz schodów w części tylnej obiektu (oficynie) należy uznać za przedawaryjny, co oznacza, że istnieje niebezpieczeństwo ich znacznego uszkodzenia. Z kolei brak prawidłowej wentylacji w lokalach powoduje wzrost ilości szkodliwych substancji i pary w pomieszczeniach, co przyczynia się do rozwoju grzybów i pleśni oraz oddziałuje negatywnie na zdrowie ludzi.

Przed wydaniem decyzji, umożliwiając stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie, tut. organ powiadomił strony pismem z 2 kwietnia 2019 roku zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. o powyższych uprawnieniach. Strony nie wniosły jednak swoich uwag do zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego w sytuacji, gdy obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym - organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Natomiast w art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego określono, że w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Za utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym odpowiada zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego właściciel lub zarządcą budynku. Redakcja art. 61 Prawa budowlanego wskazuje jednak, iż w pierwszej kolejności to właściciel jest zobowiązany podejmować niezbędne działania w celu zachowania obiektu w stanie pozwalającym na jego bezpieczne użytkowanie oraz niedopuszczenia do pogorszenia jego właściwości użytkowych.

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne nakazać Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Dworcowej 1b, dz. nr 6/41, AM-36, obręb Stare Miasto – usunięcie występujących nieprawidłowości w utrzymaniu w/w budynku poprzez wykonanie czynności i robót budowlanych określonych w sentencji niniejszej decyzji oraz zakazać użytkowania w oficynie budynku: dwóch pierwszych biegów schodowych na klatce schodowej (licząc od poziomu parteru), schodów piwnicznych oraz piwnic do czasu usunięcia zagrożenia wynikającego z nieprawidłowego stanu technicznego stropu nad piwnicą (tj. do czasu wymiany stropu nad piwnicą lub wykonania jego wzmocnienia).

Nakaz wykonania określonych czynności i robót budowlanych został sporządzony w oparciu o wytyczne określone w ekspertyzie stanu technicznego ww. budynku z lipca 2018 roku sporządzonej przez mgr. inż. Mateusza Włosowskiego oraz w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej ww. budynku z lipca 2018 roku sporządzonej przez dr. inż. Zygmunta Matkowskiego. W ocenie tut. organu nie ma podstaw do nakładania na właściciela budynku obowiązku odtwarzania tynku na strychu oraz wykonywania malatury pomieszczeń wspólnych – te roboty powinny być wykonywane w ramach bieżącej konserwacji obiektu, bowiem brak tynków na ścianach strychu i malatury pomieszczeń wspólnych nie obniża wartości użytkowych budynku. Zdaniem tut. organu brak jest również uzasadnienia konieczności docieplenia budynku. Owszem izolacja termiczna ścian i dachu budynku wpłynęłaby pozytywnie na jego prawidłowe utrzymanie, ale taka modernizacja budynku – celem jej nakazania w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego powinna być uzasadniona koniecznością usunięcia stwierdzonego zagrożenia dla ludzi lub mienia, czego nie przedstawiono w przedłożonych ekspertyzach. Oczywiście niezależnie jednak od powyższego właściciel lub zarządcą budynku mogą dokonać jego docieplenia po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń właściwych organów. Natomiast za zasadnością zakazu

użytkowania w oficynie budynku: dwóch pierwszych biegów schodowych na klatce schodowej (licząc od poziomu parteru), schodów piwnicznych oraz piwnic – przemawia zły stan techniczny stropu nad piwnicą, gdyż istnieje możliwość odpadania fragmentów wypełnienia stropu lub jego zapadnięcia w części pod klatką schodową.

Termin określony na wykonanie obowiązku wynikającego z niniejszej decyzji wyznaczono uwzględniając stopień pilności robót, zakres robót objętych nakazem oraz czas niezbędny na przygotowanie inwestycji.

Tut. organ informuje również, że ustalono, iż przedmiotowy budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków, wobec czego przed przystąpieniem do robót wynikających z niniejszego nakazu, ingerujących w elementy budynku składające się na jego wygląd zewnętrzny niezbędne jest uzyskanie stosownej zgody od właściwego organu konserwatorskiego, pod rygorem zastosowania (w przypadku nie dopełnienia tego obowiązku) przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

W tym miejscu komentarza wymaga fakt, iż w przypadku, gdy żadna ze stron przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wnieśli 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 wszystkie strony niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast w przypadku wniesienia zaskarżenia, bieg terminów rozpoczyna się z chwilą wydania przez organ II instancji rozstrzygnięcia w postaci utrzymania w mocy decyzji tut. organu lub też w przypadku uchylenia 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.

Mając na względzie powyższe, **orzekam** 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.



Otrzymują:

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