



FP-7M
23.09.2019

GH ✓

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

PINB.WIK.5142.193.2018.GB

nr kanc. 15525/2019

Sekretariat Dyrektora Departamentu
Nieruchomości i Eksploatacji

URZĄD MIEJSKI WROCLAWIA
KANCELARIA OGOLNA
10-09-2019

ZSU
WKS

ZARZĄD ZASTĘPCY WÓJTY
Dział Techniczny
Wpł. 17-09-2019
L. dz. Zał.

Wpł. 11-09-2019
L. dz. 21261
Decyzja nr 1749/2019

Wrocław, dnia 9 września 2019 roku

ZARZĄD ZASTĘPCY WÓJTY
Kancelaria Ogólna 1
Wpł. 12-09-2019
12010
Podpis: L. Stankiewicz-Schulz
Zał.

Na podstawie art.66 ust.1 pkt 1 i 3, art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2019, poz.1186 ze zm./, oraz art.104 i 108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz. U. z 2018r, poz. 2096/,

nakazuję

SEKRETARIAT ZZZK
13-09-2019
DT

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Płońskiego 10-12 we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu – w terminie 4 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna – poprzez:

- a) udrożnienie i uszczelnienie rynien i wpustów do rur spustowych,
- b) wzmocnienie gruntu pod ławami fundamentowymi wzdłuż ściany frontowej (na długości od naroża budynku od strony północno-zachodniej do schodów zewnętrznych przed wejściem do budynku) oraz wzdłuż ściany bocznej od strony zachodniej, w sposób nie powodujący drgań, z zastosowaniem technologii iniekcji geopolimerowej,
- c) prawidłowe wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku,
- d) połączenie elementów tworzących drenaż opaskowy, zapewniając jego ciągłość, po uprzedniej identyfikacji miejsc rozłączenia i sprawdzeniu ciągłości,
- e) odtworzenie opaski żwirowej wokół budynku,
- f) przesunięcie studzienki drenarskiej na odległość minimum 2 m od ścian zewnętrznych budynku,
- g) naprawę pęknięć ścian zewnętrznych poprzez:
 - przemurowanie fragmentu muru na wysokości ok. 1,0 m i szerokości ograniczonej dwiema szczelinami poniżej prawego okna na parterze budynku,
 - zszytie muru za pomocą prętów stalowych o średnicy 8 lub 10 mm – w miejscach pęknięć ścian przebiegających: pionowo pod dwoma otworami okiennymi lokalu nr 2a od strony frontowej, ukośnie nad otworem okiennym zlokalizowanym bliżej narożnika budynku, pionowo w narożu ściany frontowej (na wysokości parapetu okna na parterze) przechodząc na ścianę szczytową, pionowo od pasa podrynnowego do gzymsu międzykondygnacyjnego nad gankiem wejściowym oraz w narożu otworu drzwiowego wejściowego do budynku,
 - wypełnienie zaprawą z dodatkiem włókien zbrojących mniejszych spękań,
- h) naprawę pęknięć ścian wewnętrznych poprzez ich zszytie za pomocą prętów ze stali sprężającej o średnicy 6 mm oraz wypełnienie bruzd materiałem plastycznym służącym do naprawy pęknięć (jak żywice epoksydowe),
- i) uzupełnienie spoin w ścianach zewnętrznych (po ich uprzednim oczyszczeniu) oraz uzupełnienie tynków zewnętrznych w miejscach uszkodzeń,
- j) oczyszczenie i impregnację belek stropowych poddasza oraz wymianę uszkodzonych i uzupełnienie brakujących desek podłogowych na strychu,

DM

k) oczyszczenie i impregnację belek stalowych stropu nad piwnicą.

Wskazane powyżej roboty budowlane należy wykonać w oparciu o „Ekspertyzę budowlaną” opracowaną przez mgr inż. Małgorzatę Ewiak z marca 2019r. i prowadzić zgodnie z wytycznymi zawartymi w w/w opracowaniu (w tym w zakresie sposobu i kolejności wykonania robót), zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Po usunięciu nieprawidłowości należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby nadzorującej o prawidłowym wykonaniu wyszczególnionych powyżej robót budowlanych (wraz z uprawnieniami i zaświadczeniem o przynależności w/w osoby do Izby Inżynierów Budownictwa).

Niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności (do wykonania w/w obowiązków należy przystąpić niezwłocznie po doręczeniu niniejszej decyzji).

Uzasadnienie

Dnia 11.09.2018r. do tut. inspektoratu wpłynęła skarga dotycząca pojawienia się znacznych pęknięć ścian w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu.

W związku z powzięciem w/w informacji, tego samego dnia pracownicy tut. organu przeprowadzili kontrolę przedmiotowego obiektu. W toku czynności kontrolnych ustalono, że na terenie nieruchomości przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Budynek jest 2-kondygnacyjny, w części podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Podpiwniczenie zlokalizowane jest od strony zachodniej budynku. Ściany budynku są murowane z cegły, strop nad piwnicą jest odcinkowy na belkach stalowych, pozostałe stropy są drewniane. Konstrukcja dachu budynku jest drewniana z widocznymi wzmocnieniami krokwi. W narożu budynku od strony północno-zachodniej (od strony frontowej oraz od strony parku) stwierdzono znaczne pęknięcia ścian, które przebiegają pionowo pod dwoma otworami okiennymi lokalu nr 2a, zlokalizowanymi na parterze budynku od strony frontowej, ukośnie nad otworem okiennym zlokalizowanym bliżej naroża budynku i pionowo w narożu ściany frontowej (na wysokości parapetu okna na parterze) przechodząc na ścianę szczytową. Ponadto stwierdzono także pionowe, rozwarłe pęknięcie przebiegające od pasa podrynnowego do gzymsu międzykondygnacyjnego nad gankiem wejściowym oraz pęknięcie ściany w narożu otworu drzwiowego wejściowego do budynku. Od strony zaplecza zaobserwowano spękania nadproży i gzymsów. W dniu kontroli na części elewacji widoczne były uzupełnienia tynków i powłok malarskich. W poziomie terenu, przy części podpiwniczonej budynku widoczna była izolacja pionowa ścian fundamentowych oraz opaska żwirowa. W narożu budynku od strony północno-zachodniej zlokalizowana była studzienka chłonna. W poziomie piwnic na ścianach stwierdzono zmurszenia tynków i cegieł oraz spękania i odparzenia tynków na stropie. Na poziomie poddasza nieużytkowego zaobserwowano znaczne ubytki desek podłogowych oraz wypełnienia między belkami stropowymi. Z przeprowadzonej kontroli sporządzono protokół oraz dokumentację fotograficzną.

Podczas kontroli przedstawiciel zarządcy budynku okazał protokół nr 151/2017 z dnia 12.06.2017r. z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej przedmiotowego budynku (o której mowa w art.62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego), w którym stwierdzono m.in. nieszczelność izolacji i opaski, pęknięcia ścian zewnętrznych i wewnętrznych, miejscowe ubytki, pęknięcia i zawilgocenia tynków

zewnątrznych na elewacjach i gzymsów, zawilgocenia ścian i posadzki w piwnicy i na klatce schodowej, a także ubytki desek podłogowych na strychu oraz zniszczenia stolarki drzwiowej i okiennej na klatce schodowej, w piwnicy i na strychu.

Na podstawie poczynionych ustaleń Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z nieprawidłowego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Płońskiego 10-12 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono strony pismem z dnia 12.09.2018r.

Ponadto, odrębnym pismem z dnia 12 września 2018 roku wezwano zarządcę budynku - Zarząd Zasobu Komunalnego do przedłożenia w tut. organie m.in. aktualnego protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu, o której mowa w art.62 ust.1 pkt 1 lit.a Prawa budowlanego. Zarządca budynku nie przedłożył w tut. inspektoracie w/w protokołu.

Dnia 25 września 2018 roku do tut. organu ponownie wpłynęła informacja o pojawieniu się pęknięć ścian przedmiotowego budynku. W związku z powyższym, w celu ustalenia aktualnego stanu faktycznego, w szczególności ustalenia czy doszło do powstania nowych spękań lub pogłębienia istniejących, a także ustalenia czy stwierdzone nieprawidłowości są poddane obserwacji przez zarządcę obiektu, pracownicy tut. inspektoratu przeprowadzili dodatkową kontrolę w dniu 15.10.2018r. W toku kontroli nie stwierdzono powstania nowych spękań na ścianach zewnętrznych budynku, natomiast brak było możliwości oceny istniejących spękań z uwagi na brak plomb w miejscach ich występowania, które winien założyć zarządca obiektu w celu obserwacji stanu technicznego obiektu. W trakcie kontroli pracownicy tut. organu dokonali pomiaru rozwarcia pęknięć, które wynosiły max. 2 cm na ścianach zewnętrznych, co udokumentowano poprzez wykonanie fotografii pomiarów. Podczas w/w kontroli umożliwiono pracownikom tut. organu wejście do lokalu mieszkalnego nr 3, zlokalizowanego na I piętrze budynku, od strony występujących nieprawidłowości. W w/w lokalu stwierdzono pęknięcia poziome ściany zewnętrznej szczytowej przy stropie oraz pionowe na łączeniu ze ścianami poprzecznymi. Ponadto zaobserwowano pęknięcia ściany szczytowej w narożach okien. Na ścianie poprzecznej do szczytowej, pomiędzy pokojami występowało pęknięcie ukośne na wskroś (widoczny był prześwit między pokojami), przebiegające od ściany szczytowej pod stropem w dół. Widoczne były również pęknięcia pionowe w narożu ściany między pokojem a łazienką, od strony kuchni, w tym pionowe pęknięcia ściany między lokalem a klatką schodową (zlokalizowane przy kotle gazowym) oraz włosowate zarysowania na pozostałych ścianach poprzecznych do szczytowej. Na stropie nad lokalem w pokojach występowały zarysowania na łączeniu płyt g-k (w jednym pokoju) oraz zarysowania przebiegające równoległe do narożnika budynku od strony północno-zachodniej.

Na podstawie przedstawionego przez zarządcę budynku protokołu nr 151/2017 z dnia 12.06.2017r. z okresowej kontroli ustalono, że przedmiotowy obiekt już w 2017r. posiadał nieprawidłowości związane m.in. z nieszczelnością izolacji oraz występowaniem pęknięć ścian zewnętrznych i wewnętrznych w budynku. Z dokumentacji fotograficznej załączonej do tego protokołu wynika, że opisane w nim spękania przebiegały w miejscach obecnych pęknięć (m.in. w narożu budynku od strony północno-zachodniej), natomiast były znacznie mniej widoczne. Powyższe wskazuje na fakt pogłębienia się pęknięć w okresie roku czasu. W przedstawionym przez zarządcę protokole nie zawarto jednak oceny w/w nieprawidłowości, określenia przyczyny ich powstania, a także sposobu usunięcia powyższych wad występujących w budynku, w tym nawet informacji o konieczności obserwacji tych nieprawidłowości. Jak wynika z przeprowadzonych przez tut. organ kontroli powyższe zaniedbanie doprowadziło do pogłębienia się nieprawidłowości związanych z osiadaniem budynku od strony zachodniej, które mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia – w przypadku braku podjęcia niezwłocznych działań

naprawczych. Dalsze niekontrolowane osiadanie budynku może bowiem doprowadzić do zawalenia się w/w części budynku.

W związku z powyższym, stwierdzając zagrożenie i uznając potrzebę pozyskania materiału dowodowego w sprawie – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją nr 2078/2018 z dnia 18.10.2018r. nakazał właścicielowi w/w budynku – Gminie Wrocław przeprowadzenie okresowej kontroli przedmiotowego obiektu oraz dostarczenie do organu nadzoru budowlanego ekspertyzy technicznej, uwzględniającej jego stan techniczny, a także wskazującej przyczyny powstawania nieprawidłowości oraz wytyczne ich usunięcia (w oparciu o art.62 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane).

Dnia 28.05.2019r. zarządca przedmiotowego budynku złożył w tut. inspektoracie „Ekspertyzę budowlaną” z marca 2019r., opracowaną przez mgr inż. Małgorzatę Ewiak (posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej), którą uzupełniono składając niezbędne wyjaśnienia w piśmie z dnia 23.08.2019r. W dniu 25.06.2019r. przedłożono natomiast protokół nr 3/2019 z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku z 7.06.2019r.

Jak wynika z treści „Ekspertyzy budowlanej” główną przyczyną wystąpienia pęknięć ścian, gzymsu i nadproży jest nierównomierne osiadanie budynku spowodowane osłabieniem gruntu przy i pod budynkiem, wynikłym z nieprawidłowego usytuowania studzienki drenarskiej (zlokalizowanej obecnie w odległości ok. 0,5m od narożnika budynku), a także z obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych (spowodowanego występującym obecnie niskim bilansem wód opadowych). Stan techniczny w/w elementów obiektu określono w miejscach występowania nieprawidłowości jako zły i zalecono niezwłoczne wykonanie robót naprawczych, mających na celu ustabilizowanie gruntu w obrębie budynku.

Wobec powyższego zalecono sprawdzenie ciągłości drenażu opaskowego przy budynku, przesunięcie studzienki drenarskiej na odległość minimum 2 m od ścian zewnętrznych budynku, wzmocnienie gruntu pod ławami fundamentowymi wzdłuż ściany frontowej i bocznej (z zastosowaniem technologii iniekcji geopolimerowej, w sposób nie powodujący drgań), a także poprawne wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz odtworzenie opaski żwirowej przy budynku. Dodatkowo zalecono udrożnienie i uszczelnienie rynien i wpustów do rur spustowych. Powyższe roboty budowlane zalecono w celu usunięcia przyczyn występowania zagrożenia, będącego wynikiem osiadania budynku od strony północno-zachodniej. W przedstawionym opracowaniu wskazano także na konieczność usunięcia skutków osiadania, tj. spękań ścian zewnętrznych i wewnętrznych (w lokalach). Zalecono naprawę pęknięć ścian zewnętrznych i wewnętrznych poprzez ich zszycie, przemurowanie lub wypełnienie zaprawą, a także uzupełnienie spoin i tynków na ścianach zewnętrznych.

W przedstawionej ekspertyzie w trybie pilnym zalecono również uzupełnienie brakujących desek podłogowych oraz oczyszczenie i impregnację drewnianych belek stropowych na strychu, a także oczyszczenie i impregnację belek stalowych stropu nad piwnicą - w związku z występującymi znacznymi uszkodzeniami podłogi na strychu i korozją elementów konstrukcyjnych w/w stropów.

Ponadto, z „Ekspertyzy budowlanej” oraz protokołu wynika, że w przedmiotowym budynku występują również inne nieprawidłowości, jak ubytki tynków i powłok malarskich wewnątrz obiektu (w piwnicy, na strychu i na klatce schodowej), uszkodzenia okładzin schodów do piwnicy, zużycie stolarki okiennej i drzwiowej, które to nie powodują zagrożenia i nie wymagają pilnej interwencji (należy je usunąć w ramach bieżących napraw).

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 oszpeca otoczenie

- 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, w tym takie 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 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu. W niniejszej decyzji nakazano wykonanie wyłącznie tych robót, które mają na celu usunięcie przyczyn i skutków osiadania obiektu oraz zapobiegających dalszej degradacji elementów konstrukcyjnych budynku. Pozostałe nieprawidłowości w budynku, nie wymagające pilnego podjęcia działań naprawczych, właściciel obiektu winien wykonać w ramach bieżących napraw.

Ze względu na zbliżający się okres jesienno-zimowy oraz z uwagi na stopień pilności robót (uzależniony od stopnia zagrożenia oraz możliwości pogorszenia się stanu technicznego obiektu wraz ze zmianą warunków atmosferycznych) termin wykonania robót określono na 4 miesiące od daty ostateczności decyzji, a decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

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 26.08.2019r. o powyższych uprawnieniach. Strony nie wniosły nowych dowodów lub żądań.

Ze względu na występujący zły stan techniczny budynku przy ulicy Płońskiego 10-12 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 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości.

Wyznaczone terminy na wykonanie robót należy liczyć począwszy od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna tj. po upływie 14 dni od dnia doręczenia jej stronom, a przypadku wniesienia odwołania – od dnia wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji (utrzymującego w mocy niniejszą decyzję).

Pouczenie

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.

Zgodnie z art.127a § 1 Kpa – w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. W myśl § 2 rzeczonego artykułu – z dniem doręczenia organowi administracji

publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

Przemysław Samocki
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

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