

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**
Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
PINB-IK/EY/763/357/7356/10



DT + DW
[Signature]

Wrocław, dnia 19 września 2017 roku

Decyzja Nr 2347 /2017

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane /tj.: Dz. U. z 2017r. poz. 1529/, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /tj.: Dz. U. z 2017r., poz. 1257/,

T-6

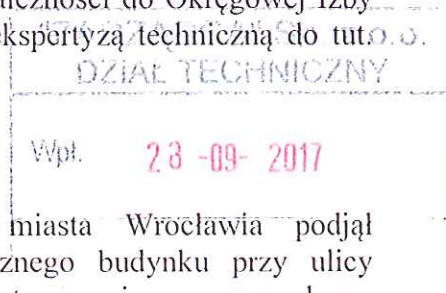
n a k a z u j ę

Wspólnocie Mieszkaniowej budynku (głównego z oficyną) przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli w/w budynku:

- przeprowadzenie kontroli w/w budynku, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu przewodów kominowych w/w obiekcie 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 w/w obiekcie budowlanego,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej uwzględniającej stan techniczny w/w budynku, w szczególności elementów konstrukcyjnych obiektu; izolacji obiektu z uwagi na istniejące w obiekcie zawilgocenie; odnoszącej się do zapewnienia odpowiedniego (zgodnego z przepisami) zwentylowania (w zakresie nawiewu i wywiewu) pomieszczeń przedmiotowego budynku, wraz z przedłożeniem aktualnej inwentaryzacji wpięć wentylacji oraz urządzeń grzewczych, w przypadku konieczności wykonania przepięć w rzeczonym zakresie -- rysunku przedstawiającego te zmiany; wskazującej na zasadność wykonania instalacji odgromowej obiektu. Ekspertyza winna wskazywać zakres czynności, na podstawie których, należy usunąć (docelowo) wady w stanie technicznym w/w budynku, w celu spełnienia wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania.

Ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osobę, posiadającą odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w specjalności odpowiedniej do jej zakresu. Do w/w opracowania należy załączyć dokument potwierdzający posiadanie uprawnień oraz zaświadczenie o przynależności osoby sporządzającej to opracowanie do Izby Inżynierów Budownictwa.

Z przeprowadzonej kontroli, należy sporządzić stosowny protokół. Do protokołu należy dołączyć dokument (oryginał, bądź uwierzytelnioną kopię) uprawniający do przeprowadzania w/w kontroli wraz z zaświadczeniem o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, a następnie przedłożyć go wraz z ekspertyzą techniczną do tego organu nadzoru budowlanego niezwłocznie po ich wykonaniu.



Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia podjął postępowanie administracyjne w przedmiocie stanu technicznego budynku przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu. Na okoliczność rzeczzonego postępowania przeprowadzone

[Signature]

Prowadzący sprawę: sygn. EY, pok. 338, tel. 71 777 94 94, 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.

zostały oględziny w toku których ustalono, że budynek przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu jest czterokondygnacyjny, wykonany w technologii murowanej, przekryty jest stropodachem. W lokalu mieszkalnym nr 6 usytuowanym na ostatniej kondygnacji w pokoju od strony podwórza na ścianie przy oknie, w narożach ścian, na suficie widoczne są zacieki, zagrzybienia, zmurszenia, lokalne odspojenia tynku, powłoki malarskiej. W pomieszczeniu kuchni w okolicy okna widoczne są również zacieki i zagrzybienie ściany. Dach (stropodach) przedmiotowego budynku pokryty jest papą. Widoczne jest orynnowanie. Obróbki blacharskie w okolicy pasa nadrynnowego są lokalnie zdeformowane, posiadają nieszczelności. Pokrycie papowe jest ciągle, brak jest ubytków. W obrębie strychu na drewnianej konstrukcji oraz deskowaniu przekrycia dachowego (od strony ulicy Hercena) widoczne są ślady po zawilgoceniu. W lokalu mieszkalnym nr 5 w przedmiotowym budynku brak jest zacieków, bądź zagrzybienia ścian, sufitów (sufit pokryty jest kasetonami). W toku czynności dowodowych Pan Marian Wisłowski wyjaśnił, że po remoncie dachu w lokalu mieszkalnym nr 5 pojawiły się (dwukrotnie) zacieki w narożach ścian od strony podwórza, które zostały usunięte poprzez skucie tynku i pomalowanie. Od tamtego czasu zacieki nie pojawiły się. Z kolei Pan Marcin Siarczyński (właściciel lokalu nr 6) oświadczył, że pierwsze zacieki w w/w lokalu (od strony podwórza) pojawiły się w styczniu 2010 roku, po remoncie dachu (wymiana papy). Powstałe nieprawidłowości zostały usunięte poprzez pomalowanie, a następnie ponownie pojawiły się na przełomie roku 2010.

W toku prowadzonego postępowania do tut. inspektoratu złożona została skarga na wadliwy stan techniczny budynku przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu, a dokładnie na jego oficynę. W ślad za powyższym w dniu 20 kwietnia 2017 roku przedstawiciele tut. organu przeprowadzili kontrolę budynku głównego oraz oficyny przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu. Ustalono, że budynek przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu (główny od strony ulicy Hercena) posiada użytkowe przyziemie, 3 kondygnacje mieszkalne oraz poddasze (w części strych, w części lokale mieszkalne). Dach od strony ulicy jest stromy, posyty gontem papowym, elewacja frontowa pokryta jest płytkami, widoczne są 2 wykusze, znaczna ilość sztukaterii. Elewacja od strony zaplecza bez elementów architektonicznych. Stolarka okienna w części wymieniona, w części z PCV, w części drewniana. Od strony elewacji frontowej w obrębie wykuszy widoczne wykruszenia sztukaterii. Poszycie dachowe dachu płaskiego od strony zaplecza nieruchomości stanowi papa. Papa nie wykazuje oznak zużycia technicznego, brak spękań, nieszczelności, widoczne są obróbki blacharskie. Na strychu brak śladów mokrych zawilgoceń. Na konstrukcji więźby dachowej oraz na deskowaniu widoczne są ślady po zaciekach. W części oficynowej zlokalizowanej od zaplecza, w lokalu nr 7 położonym na wysokim parterze, na ścianie w pokoju od strony północnej widoczne są odparzenia tynku wraz z powłoką malarską. Odspojenie widoczne jest na obszarze od podłogi do 1,5m ponad podłogą. W pokoju tym zamontowana jest stolarka okienna z PCV – 2 okna bez nawietrzaków, brak jest nawiewów w ścianie. W pomieszczeniu łazienki kratka wentylacyjna wyprowadzona jest na klatkę schodową, w drzwiach do łazienki istnieje kratka nawiewna. Odspojona część tynku w pokoju lokalu nr 7 jest aktualnie sucha, przy odspojeniu zamontowany jest grzejnik (w dacie kontroli ciepły). Ściana zewnętrzna w obszarze w/w odspojenia jest sucha, tynk nie jest odspojony. W w/w miejscu brak jest opaski wokół budynku. Opaska widoczna jest od strony ściany szczytowej oraz od strony wejścia do budynku. W piwnicy oficyny w pomieszczeniu przynależnym do lokalu nr 7 w obrębie ściany północnej oraz stropu odcinkowego – widoczne jest znaczne zagrzybienie, zmurszenie tynków, na posadzce widoczne odłupane fragmenty tynku. Kształtowniki stalowe stropu są skorodowane. W w/w pomieszczeniu w otworach okiennych zamontowane jest wypełnienie z otworami, stanowiące wentylację nawiewną. Elewacja oficyny nie posiada odspojień, spękań, stolarka okienna w części wymieniona na PCV, w części stara drewniana. W toku kontroli okazano protokoły z okresowych kontroli budynku. Obecny w trakcie kontroli Pan Władysław Golonko – przedstawiciel zarządcy budynku wyjaśnił, że Wspólnota Mieszkaniowa przedmiotowego budynku posiadała pozwolenie na budowę na remont

elewacji wraz z dociepleniem, które wygasło. Jeżeli Wspólnota Mieszkaniowa podejmie decyzję o remoncie, to złożony zostanie wniosek o kolejne pozwolenie na budowę.

Z okazanych w toku kontroli protokołów wynikają następujące informacje w zakresie stanu technicznego przedmiotowego obiektu. W protokole z kontroli przeprowadzonej we wrześniu 2014 roku (w cyklu pięcioletnim) zapisano o pęknięciu ścian wewnętrznych i zewnętrznych oraz o ugięciu stropów drewnianych, ubytkach tynku na balkonach i wykuszach, korozji stalowej konstrukcji balkonu i wykuszy, korozji obróbek blacharskich na elewacji, nieszczelności przekrycia dachowego, wadliwym zamontowaniu anten telewizyjnych do kominów, niedrożności rynien dachowych, wadliwym połączeniu rynny z rurą spustową, podciąganiu w budynku wilgoci z poziomu posadowienia, wadach w stanie technicznym stropu nad piwnicą, zagrzybieniu piwnic, braku odpowiedniej wentylacji piwnic i innych części budynku, nieprawidłowościach w zakresie instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej, braku instalacji odgromowej, uszkodzeniu opaski wokół budynku. W treści rzeczowego protokołu zalecone zostało wykonanie ekspertyzy obejmującej poziom posadowienia, konstrukcję ścian, stropów, balkonu oraz opracowanie metod zabezpieczenia przed wilgocią i wytycznych, co do remontu budynku. Wskazano również na konieczność zabezpieczenia tynków, balkonu i wykuszy przed dalszymi uszkodzeniami do czasu wykonania remontu elewacji, naprawę poszycia dachowego w miejscu nieszczelności, remont pokrycia dachowego nad klatką schodową, wykonanie obejm na kominach w celu zamocowania anten telewizyjnych, oczyszczenie rynien dachowych, wykonanie prawidłowego połączenia rynny z rurą spustową na elewacji frontowej, zabezpieczenie antykorozyjne okien piwnicznych, odsłonięcie zabudowanych okien, zapewnianie stałej wymiany powietrza w obrębie piwnic, odcięcie dopływu wilgoci do budynku z poziomu posadowienia, zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek stropowych w piwnicy, wymianę instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej, wymianę instalacji elektrycznej na zgodną z obowiązującymi przepisami, usprawnienie wentylacji grawitacyjnej w budynku, remont opaski budynku. Z protokołu z okresowej rocznej kontroli przeprowadzonej w październiku 2016 roku wynika, że pokrycie dachowe jest w stanie zadawalającym – po remoncie; rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie zostały wymienione w trakcie remontu dachu; kominy zostały przemurowane; stan elewacji jest średni, widoczne niewielkie ubytki tynku w częściach wypraw tynkarskich i zdobień, zawilgocenia w części cokołowej, powłoki malarskie są wypłukane; opaska wokół budynku spękana, złuszczone z ubytkami, do wymiany; brama wejściowa posiada złuszczone powłokę malarską i nadaje się do wymiany; zły stan techniczny tynków na klatce schodowej, polegający na spękaniach, brudnych i zniszczonych powłokach malarskich. W protokole natomiast z okresowej kontroli przewodów kominowych (z grudnia 2016 roku) stwierdzono nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych polegające na braku nawiewu w drzwiach do łazienki, braku wentylacji w łazience, braku nawiewu w związku z zamontowanymi urządzeniami gazowymi w lokalu, nieprawidłowych łącznikach urządzeń gazowych.

Przechodząc do analizy posiadanego materiału dowodowego w sprawie stwierdzić należy, co następuje.

Budynek przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu wraz z oficyną (należący do Wspólnoty Mieszkaniowej) jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Niektóre z ujawnionych w zgromadzonym materiale dowodowym nieprawidłowości, takie jak: wady w elementach konstrukcyjnych obiektu, korozja stalowych belek stropu nad piwnicą, znaczne zagrzybienie w piwnicy oficyny, wady bądź brak wentylacji (nawiewnej i wywiewnej) w budynku mogą spowodować zagrożenie dla zdrowia ludzi i mienia.

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.

Z przepisu art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane wynika, że właściwy organ – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Przekładając powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy zasadnym stało się nakazanie właścicielowi przedmiotowego budynku (którego stanowi Wspólnota Mieszkaniowa grupująca ogół współwłaścicieli tego obiektu) – przeprowadzenie jego kontroli (zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane w zakresie kontroli przewodów kominowych oraz stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku) i przedstawienie ekspertyzy technicznej uwzględniającej stan techniczny elementów konstrukcyjnych w/w obiektu budowlanego, odnoszącej się do zapewnienia odpowiedniego (zgodnego z przepisami) zwentylowania pomieszczeń przedmiotowego budynku wraz z niezbędnymi rysunkami (zarówno w zakresie wentylacji nawiewnej jak i wywiewnej), izolacji obiektu, jak również odnoszącej się do zasadności wykonania instalacji odgromowej obiektu (co stanowi jedno z zaleceń protokołu z okresowej kontroli obiektu) – na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. Ekspertyza winna wskazywać zakres czynności, na podstawie których, należy usunąć (docelowo) wady w stanie technicznym w/w budynku, w celu spełnienia wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania.

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 pismem z dnia 13 lipca 2017 roku zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach.

Reasumując, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia biorąc pod uwagę konieczność ustalenia zakresu i sposobu usunięcia wad w utrzymaniu budynku (głównego wraz z oficyną) przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu, przy jednoczesnym stwierdzeniu, że jego obecny stan techniczny może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia uznał za zasadne nakazanie właścicielowi tego budynku – Wspólnocie Mieszkaniowej stanowiącej ogół jego współwłaścicieli, przeprowadzenie jego kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej elementów tego budynku w oparciu o przepis art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

Mając na względzie powyższe **orzekam** jak na wstępie.

P o u c z e n i e

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.



Otrzymują:

1. Zarządca sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ulicy Hercena 10 we Wrocławiu
3. Prezydent Wrocławia – WAiB UM Wrocław
4. PINB a/a