

T. 2.V.  
POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia  
53-661 Wrocław, pl. Solidarności 1/3/5  
tel. 777-94-91, 777-94-86

PINB-IK/GF/4607/140/7356/13

Wrocław, dnia 11 kwietnia 2014 roku

## DECYZJA Nr 846 /2014

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 83 ust. 1 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.), art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267).

### n a k a z u j ę

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu, usunięcie występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, poprzez:

1. wykonanie izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych wraz z przemurowaniem uszkodzonego muru,
2. naprawę (odtworzenie) opaski betonowej wokół budynku,
3. naprawę wyeksploatowanych okładzin stopni biegu schodowego i spoczników,
4. naprawę balustrad na klatce schodowej poprzez stabilne ich zamocowanie oraz uzupełnienie braków w zakresie żródek i pochwyków,
5. naprawę uszkodzonego stropu na poddaszu oraz wykonanie nowego deskowania (podłogi) stropu poddasza,
6. wzmocnienie lub wymianę konstrukcji stropu nad piwnicą w budynku 79a (pod lokalem mieszkalnym nr 17),
7. remont instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez wymianę skorodowanych elementów żeliwnych,
8. naprawę kominów znajdujących się w części strychowej (oczyszczenie cegieł, uzupełnienie spoin zaprawą cementową oraz białkowanie),
9. usunięcie uszkodzonych i odspojonych tynków z elewacji zewnętrznej budynku,
10. uzupełnienie ubytków parapetów, cegieł i spoinowania oraz naprawę ścian, nadproży i gzymsów w obszarze występujących pęknięć (z zachowaniem historycznych gzymsów międzykondygnacyjnych),
11. usunięcie uszkodzeń mechanicznych i przebić celem zapewnienia szczelności pokrycia dachowego,
12. naprawę uszkodzonych (niedrożnych) rynien i rur spustowych oraz luźnych obróbek blacharskie elewacji, a następnie po wcześniejszym uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków:
13. odtworzenie wypraw tynkarskich z zachowaniem pierwotnej kompozycji elewacji,
14. remont płyty balkonowej (odtworzenie izolacji), balustrad oraz obróbek blacharskich i instalacji odwodnienia balkonów zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową z maja 2013 r.

**Powyzsze obowiazki nalezy wykonać w terminie do:**

- 25 czerwca 2014 r. w zakresie pkt 3, 4, 9,
- 30 sierpnia 2014 r. w zakresie pkt 5, 11, 12,
- 30 maja 2015 r. w zakresie pkt 1, 2, 6, 7, 8, 10, 14,
- 31 grudnia 2015 r. w zakresie pkt 13.

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zaleceniami ekspertyzy technicznej sporządzonej przez mgr inż. Mariusza Fabjanowskiego z lutego 2014 r., wykonywać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Po wykonaniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o wykonaniu robót.

### **Uzasadnienie**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia na podstawie pisemnej skargi dotyczącej nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu przeprowadził wstępne czynności mające na celu ustalenie stanu właścicielskiego rzeczonoego obiektu budowlanego oraz sposobu jego zarządzania. Następnie w oparciu o ustalenia poczynione w trakcie ww. czynności – wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu, o czym zawiadomił strony postępowania.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego, po uprzednim zawiadomieniu stron – upoważnieni pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia dnia 23 września 2013 roku przeprowadzili dowód z oględzin na okoliczności prowadzonego postępowania. W trakcie przeprowadzania dowodu z oględzin ustalono, iż przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie śródmiejskiej, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, konstrukcji murowanej z cegły pełnej wykonany w technologii tradycyjnej, składający się z budynku frontowego (Podwale 79), łącznika oraz oficyny (Podwale 79a). Konstrukcja dachu wykonana z więźby dachowej drewnianej – dach kryty papą termozgrzewalną. Na elewacji frontowej (zachodniej) budynku przy ulicy Podwale 79 we Wrocławiu (budynek frontowy) stwierdzono odparzenia i ubytki tynku (odpadające płyty tynku), zawilgocenia ścian w obrębie rury spustowej, widoczne ubytki tynku, cegieł i spoinowania. Uszkodzone obróbki blacharskie gzymsów międzypiętrowych, jak również ubytki cegieł i tynku (miejscami ciągłość gzymsów przerwana), zawilgocenia ścian w obrębie przyziemia. Na elewacji szczytowej (północnej) widoczne uszkodzenia obróbek blacharskich powodujące zawilgocenia ścian zewnętrznych (spękania powłok malarskich). Miejscami widoczne pęknięcia i rysy na elewacji tylnej. Na klatce schodowej wyeksploatowane okładziny stopni biegu schodowego i spoczników, ubytki tralek w balustradach. W budynku przy ulicy Podwale 79a (oficyna) na elewacji frontowej stwierdzono odpadające płyty tynku, odparzenia i zawilgocenia ścian, ubytki cegieł, tynku i spoinowania, spękane nadproża okienne (odsłonięte cegły, ubytki spoin). Przy wejściu do budynku widoczne zawilgocenia i ubytki cegieł, kapilarne podciąganie wilgoci, kruszące się cegły przy cokole. Na elewacji tylnej widoczne pęknięcia ścian zewnętrznych i odpajanie się ściany osłonowej od ściany szczytowej (szczególnie pęknięcie pionowe w obszarze

przypory na całej wysokości budynku), odparzenia i ubytki tynku, zawilgocenia ścian. Odslonięte i skorodowane elementy konstrukcyjne płyt balkonowych (beki stalowe), skorodowane i niedrożne rury spustowe odprowadzające wodę z płyt balkonowych, skorodowane i przegnite obróbki blacharskie balkonów (balkony podstemplowane). Na elewacjach bocznych uszkodzone obróbki blacharskie, widoczne ślady zacieków i zawilgoceń. Na poddaszu stwierdzono zawilgocenia kominów (odparzenia i ubytki tynku, ubytki spoin) jak również uszkodzenie i zużycie tynków na ścianach w przestrzeni strychowej. Konstrukcja drewniana dachu zawilgocona i skorodowana biologicznie, widoczne wykwity solne oraz przebarwienia. W piwnicy widoczne zawilgocenia ścian i posadzek, odparzenia tynku, ubytki cegieł, zagrzybienie ścian. Tynki na klatce schodowej miejscami zużyte i uszkodzone, okładziny stopnic i spoczników uszkodzone, brak części tralek w balustradach. Stwierdzone w trakcie oględzin nieprawidłowości związane z odpadającym tynkiem (brak przyczepności tynku), pęknięciami pionowymi i poziomymi ścian zewnętrznych, uszkodzonymi elementami konstrukcyjnymi balkonów, uszkodzonymi obróbkami blacharskimi gzymsów międzypiętrowych oraz uszkodzonymi nadprożami okiennymi (ubytki tynku i spoin, kruszące się cegły) – mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników opisywanego obiektu budowlanego. Z przeprowadzonych oględzin sporządzono dokumentację fotograficzną, którą załączono do akt sprawy.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowieniem nr 1922/2013 z dnia 20 sierpnia 2013 roku wezwał zarządcę przedmiotowego budynku, do przedłożenia w tut. inspektoracie protokołów z okresowej kontroli obiektu przeprowadzonej w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. Odpowiadając na ww. postanowienie zarządca budynku Spółka „Zarządca” Sp. z o.o. przedłożył w tut. inspektoracie protokoły z okresowej kontroli przeprowadzone na podstawie art. 62 ust 1 pkt 1 i 2 (protokoły roczne i pięcioletnie) wraz z aktem notarialnym repertorium A numer 1849/2009 z dnia 23.04.2009 r., aktem notarialnym repertorium A numer 4154/2009 z dnia 01.10.2009 r., uchwałą nr 4/2009 z dnia 23.04.2009 r. oraz umową o zarządzanie nieruchomością z dnia 24.09.2009 r.

Analizując przełożone protokoły należy przed wszystkim wskazać na protokół nr 30/2009 z października 2009 r. z kontroli przeprowadzonej w trybie art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (przeгляд pięcioletni) – sporządzony przez dr inż. Barbarę Misztal posiadającą tytuł rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależną do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOŚ/BO/5569/01. W ocenie autora analizowanego protokołu przedmiotowy obiekt budowlany jest w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację. Ponadto w dalszej części ww. protokołu oceniającego stan sprawności poszczególnych elementów rzeczonoego obiektu w odniesieniu do stanu fundamentów stwierdzono zużycie czasowe, pęknięcia mogące świadczyć o zmianach w poziomie posadowienia – zalecając bieżącą konserwację oraz wykonanie ekspertyzy technicznej; w zakresie ścian konstrukcyjnych stwierdzono pęknięcia, zawilgocenia, skażenie biologiczne – zalecając usunięcie zawilgocenia oraz przyczyn jego powstawania, monitorowanie pęknięć ścian; w zakresie elementów ścian zewnętrznych wskazano na nieodpowiedni stan balkonów (zacieki, zawilgocenia płyt, korozja odprowadzenia wody opadowej z płyty balkonowej) – zalecając remont; wskazano również na zawilgocenia i ubytki tynku na gzymsach.

We wnioskach i zaleceniach pokontrolnych powyższego protokołu wskazano konieczność wykonania ekspertyzy konstrukcyjno-mykologicznej budynku określającej przyczyny powstawania pęknięć ścian, skażenia biologicznego oraz wskazującej wytyczne w zakresie wzmocnienia konstrukcji obiektu i trwałego usunięcia skażenia biologicznego. Zalecono również monitorowanie pęknięć ścian; odcięcie dopływu wilgoci do ścian i

posadek piwnicy; usunięcie skażenia biologicznego w budynku oraz przyczyn jego powstawania w tym toksycznego grzyba piwnicznego; remont elewacji (zabezpieczenie odspojonych tynków przed odpadaniem do czasu wykonania remontu); naprawę uszkodzonych obróbek blacharskich na ścianie szczytowej; zapewnienie szczelności pokrycia dachowego; wymianę skorodowanych elementów odprowadzania wody opadowej z balkonów oraz remont klatek schodowych, piwnic i poddasza.

Ponadto przedłożony protokół roczny z października 2012 r. sporządzony przez technika budowlanego Janusza Petruczyńskiego posiadającego przygotowanie zawodowe do wykonywania samodzielnych funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. 356/84/WBPP – wskazuje na zły stan techniczny elewacji budynku frontowego, łącznika oraz oficyny (ubytki miejscowe i spękania tynków i ścian, powłoki malarskie zniszczone); balkonów (skorodowana konstrukcja, ubytki tynków, nieszczelne izolacje); opaski wokół budynku; klatki schodowej (zarówno budynku frontowego jak i oficyny – powłoki malarskie zniszczone, ubytki i spękania tynku).

W ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia stwierdzone w trakcie przeprowadzania przez pracowników tego organu dowodu z oględzin (protokół nr 863/2013) nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu nie budzą wątpliwości i mogą stwarzać zagrożenie w zakresie bezpiecznego użytkowania opisywanego obiektu budowlanego. W tym miejscu należy wskazać przede wszystkim na nieprawidłowości związane z odpadającym tynkiem (brak przyczepności tynku), pęknięciami pionowymi i poziomymi ścian zewnętrznych, uszkodzonymi elementami konstrukcyjnymi balkonów, uszkodzonymi obróbkami blacharskimi gzymsów międzypiętrowych oraz uszkodzonymi nadprożami okiennymi (ubytki tynku i spoin, kruszące się cegły). Stwierdzono również nieodpowiedni stan techniczny drewnianej konstrukcji dachu, kominów w przestrzeni strychowej, obróbek blacharskich ściany szczytowej, posadzki i ścian piwnicy oraz klatki schodowej.

Następnie mając na uwadze skalę i stopień zużycia elementów rzeczzonego obiektu budowlanego wynikający z długotrwałych zaniedbań współwłaścicieli w zakresie jego utrzymania oraz fakt, iż przedłożone protokoły sporządzane w cyklu pięcioletnim z października 2009r. nie uwzględniają aktualnego stanu technicznego obiektu, który systematycznie się pogarsza w skutek negatywnego działania czynników atmosferycznych – tutaj organ nadzoru budowlanego celem pozyskania dodatkowego materiału dowodowego uwzględniającego aktualny stan faktyczny w sprawie decyzją nr 2331/2013 z dnia 15 października 2013 roku, nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu – przeprowadzenie kontroli przedmiotowego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu.

Obowiązek, o którym mowa w sentencji ww. decyzji został przez Zobowiązanego wykonany – w dniu 3 lutego 2014 r. zarządca nieruchomości w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przedłożył protokół okresowej kontroli budynku przeprowadzony w trybie art. 62 ust. pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Powyższe dokumenty zostały następnie uzupełnione w dniu 25 lutego 2014 r. o ekspertyzę techniczną budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu sporządzoną przez mgr inż. Mariusza Fabjanowskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania bez ograniczeń nr 145/DOS/05, przynależnego do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOŚ/BO/0072/06.

Przechodząc do merytorycznej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazać należy na punkt 6 przedłożonej ekspertyzy technicznej zawierający

wnioski i zalecenia dotyczące poszczególnych elementów opisywanego obiektu budowlanego. W ocenie autora ww. opracowania fundamenty i ściany fundamentowe znajdują się w złym stanie technicznym spowodowanym brakiem izolacji, nieszczelnością rur spustowych powodujących zalewanie ścian oraz uszkodzonymi opaskami betonowymi i wymagają remontu kapitalnego. Ściany konstrukcyjne posiadają ślady wieloletniej eksploatacji (znaczne ubytki cegieł i spoinowania w obrębie ściany od strony południowej budynku 79a szczególnie w rejonie cokołów i przypór, oraz pęknięcia ścian) i uszkodzeń powstałych na skutek zalewania przez wody z nieszczelnych obróbek, podciągania kapilarnego w murach przyziemia – stan techniczny murów konstrukcyjnych oceniono jako zły. W pozostałej części przedmiotowej ekspertyzy jej autor wskazał na zły stan techniczny: balkonów, elementów okładzinowych w schodach i balustradach, tynków zewnętrznych, stolarki okiennej, izolacji przeciwwilgociowej, opaski wokół budynku, kominów znajdujących się w części strychowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy uzupełnia protokół okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu pięcioletnim na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 w listopadzie 2013 r. przez dr inż. Barbarę Misztal i mgr inż. Witolda Misztal. Współautorzy ww. protokołu stwierdzili, iż budynek jest w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację. Ponadto wskazali na zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi spowodowane uszkodzeniem fragmentu stropu nad piwnicą przy budynku 79a nad lokalem nr 17; schodów na klatce schodowej oraz tralek i balustrad niespełniających swoich funkcji. Wskazano również na nieprawidłowości związane z pęknięciem ścian budynku, brakiem przyczepności tynków, nieszczelnością pokrycia dachowego w obszarze kominów, obróbkami blacharskimi.

Przedłożona ekspertyza stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Podwale 79-79a we Wrocławiu w punkcie 6.2. zawiera zalecenia autora opracowania i określa niezbędny zakres robót naprawczych wskazanych elementów obiektu budowlanego. Zalecenia wskazane w ww. ekspertyzie oraz protokole nr P7979a/2013 z kontroli pięcioletniej budynku przeprowadzonej w listopadzie 2013 r. przez dr inż. Barbarę Misztal i mgr inż. Witolda Misztal stanowiły podstawę do nałożenia obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu określonego w sentencji niniejszej decyzji.

Z uwagi na fakt, iż Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy Podwale 79-79a opracowała projekt budowlany dotyczący remontu balkonów – tut. organ nadzoru budowlanego uzupełnił materiał dowodowy o ww. dokumentację projektową.

Następnie mając na uwadze konieczność doprowadzenia przedmiotowego obiektu do stanu zgodnego z prawem, nie naruszając jednocześnie przepisów dotyczących *ochrony zabytków i opieki nad zabytkami* (obiekt objęty jest ochroną konserwatorską – znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia) – tut. organ pismem z dnia 27 lutego 2014 roku wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska poprzez wskazanie na jakie elementy zabytkowych detali należy zwrócić uwagę przy usuwaniu występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu przed wszystkim w odniesieniu do elementów budynku określonych w sentencji niniejszej decyzji. W prowadzonym postępowaniu uprawnienia do zajęcia stanowiska w przedmiocie sprawy posiada Miejski Konserwator Zabytków, na mocy porozumienia pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim, a Prezydentem Wrocławia (porozumienie z dnia 5 września 2011 roku) w *sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* – na podstawie art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

W odpowiedzi na powyższe pismo, w dniu 28 marca 2014 r. do tut. inspektoratu wpłynęła pisemna informacja Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 marca 2014 r., w którym właściwy organ konserwatorski wskazał, że przy usuwaniu występujących

nieprawidłowości w stanie technicznym budynku należy zwrócić uwagę na zachowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz gzysów międzykondygnacyjnych.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, w rozdziale 6 zatytułowanym „utrzymanie obiektów budowlanych” zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należyłym 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. Warto również podkreślić, iż zakres robót określonych w sentencji niniejszej decyzji dotyczy wyłącznie elementów obiektu budowlanego, które stanowią część wspólną budynku (współwłasność) – zatem utrzymanie tych części obiektu budowlanego w stanie niepogorszonym spoczywa na współwłaścicielach obiektu (stanowiących wspólnotę mieszkaniową). W myśl bowiem przepisów rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (dotyczącego utrzymania obiektów budowlanych) – na właścicielu ( w przypadku zaś współwłasności – na wszystkich współwłaścicielach) lub zarządcy ciąży obowiązek utrzymania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, tj. w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Podstawę prawną niniejszej decyzji stanowi art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623) zgodnie z którym „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”. Nakaz kierowany jest do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, czyli do osób, które odpowiadają za jego utrzymanie i użytkowanie.

Norma prawna zawarta w art. 66 Prawa budowlanego ma zastosowanie do przypadków szczególnego zaniedbania ze strony właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w odniesieniu do jego stanu technicznego. Pozostaje ona w ścisłej korespondencji z art. 61 Prawa budowlanego ustanawiającym po stronie tych właśnie podmiotów obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

Wyjaśnić również należy, iż konstrukcja normy prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, a w szczególności użyty zwrot „właściwy organ nakazuje” dowodzi, iż rozstrzygnięcia podejmowane na jej podstawie są typowymi przykładami decyzji tzw. związanej. Treść tej decyzji determinują przepisy prawa, co w konsekwencji przesądza również o braku cech uznaniowości takiego rozstrzygnięcia. Oznacza to, iż jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek określonych w tym przepisie, to organ nadzoru jest nie tylko uprawniony, lecz ponadto zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego.

W tym miejscu warto przypomnieć, że zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź w umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzeniu kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 ww. ustawy, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofą budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż właściciel obiektu budowlanego ma obowiązek prawny usuwania nieprawidłowości w stanie technicznym budynku nie czekając na działania przymuszające ze strony odpowiednich organów państwowych. Decyzja oparta na przepisach art. 66 ustawy Prawo budowlane stanowi podstawę do wyegzekwowania ciążącego na adresacie decyzji obowiązku, który już istniał.

Należy zauważyć, że kwestia niewłaściwego stanu technicznego przedmiotowego budynku jest znana współwłaścicielom nieruchomości i zarządcy obiektu co najmniej od października 2009 r., o czym świadczy protokół z okresowej kontroli budynku przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, w którym wskazano nieprawidłowości stwarzające zagrożenie dla życia mieszkańców. Współwłaściciele obiektu budowlanego już wtedy winni byli podjąć niezbędne działania celem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkownika obiektu objętego przedmiotem postępowania.

W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego zgromadzony w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie, iż stan techniczny budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu, stwierdzony na podstawie oględzin, protokołów okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu budowlanego (rocznych i pięcioletnich), a przede wszystkim na podstawie przedłożonej przez stronę ekspertyzy stanu technicznego budynku sporządzonej przez mgr inż. Mariusza Fabjanowskiego odpowiada hipotezie normy prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, wobec czego tut. organ jest zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego.

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 31 marca 2014 roku, 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.

Po analizie zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiału dowodowego – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne wydanie w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – nakazując Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, o czym mowa w sentencji niniejszej decyzji – w technicznie uzasadnionym terminie uwzględniającym stopień skomplikowania nakazanych robót budowlanych. Ten technicznie uzasadniony termin jest w znacznej mierze zdeterminowany rodzajem robót, a nie ich zakresem ilościowym – bowiem w celu naprawy balkonów, pokrycia dachowego, czy też elewacji zewnętrznej muszą być spełnione warunki dla ich poprawnego wykonania, w tym przede wszystkim zachowania odpowiedniej temperatury otoczenia, brak opadów – co uwzględnia zakresły w sentencji niniejszej decyzji termin. Uwzględnia on cały okres bieżącego roku (z nadatkiem) umożliwiający poprawne technicznie wykonanie robót.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż kwestie związane z potrzebą porozumienia się współwłaścicieli budynku co do sposobu finansowania koniecznego remontu, jak i związane z wyłonieniem wykonawcy robót nie mogą być uwzględniane przy wyznaczaniu terminu wykonania obowiązku nałożonego w trybie art. 66 ustawy Prawo budowlane. Decyzja wydana na podstawie komentowanego przepisu nie rozstrzyga o warunkach i sposobie finansowania robót (por. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 3 czerwca 2009 r. IV S.A./Po 151/09).

Reasumując należy również wskazać, iż niniejsza decyzja zobowiązuje i jednocześnie uprawnia do wykonania robót określonych w sentencji i dlatego nie jest potrzebne uzyskanie pozwolenia czy dokonanie zgłoszenia. W tym miejscu przywołać należy wyrok WSA w Warszawie z dnia 09.02.2012r. sygn. akt VII S.A./Wa 2198/11 zgodnie z brzmieniem którego „przepis art. 66 Prawa budowlanego nie tworzy dla właściciela czy zarządcy obiektu budowlanego nowego obowiązku, lecz tylko precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 Prawo budowlane. Roboty budowlane objęte nakazem nałożonym na tej podstawie nie wymagają wydania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia”.

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.

Przewodniczący  
NADZORU BUDOWLANEGO  
Dolnośląskiego Województwa  
miej. Ins. Budowl. Wrocław

#### Otrzymują:

1. „Zarządca” Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy Podwale 79-79a we Wrocławiu – na adres zarządcy
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a.