

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

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

PINB/IK/GD/16618/238/7356/13/15

Wrocław, dnia 5 października 2015 roku

Decyzja nr 2502/2015

Na podstawie art. 66 ust.1 pkt 1 i 3, art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami/, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późniejszymi zmianami/,

n a k a z u j ę

Wspólnocie Mieszkańcowej przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu, utworzonej z ogółu współwłaścicieli budynku przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu – usunięcie nieprawidłowości w utrzymaniu w/w budynku, poprzez:

A:

1. usunięcie luźnych, odspojonych tynków elewacyjnych oraz w obrębie części wspólnych budynku,
2. uzupełnienie tralek i pochwyty schodów wewnętrznych budynku, wykonując ich wzmocnienie w celu zapewnienia stabilności balustrad,

- w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku.

B:

3. wymianę uszkodzonych elementów pokrycia dachowego i wymianę uszkodzonych obróbek blacharskich, uzupełnienie brakujących - w celu zapewnienia szczelności pokrycia i obróbek,
4. remont balkonów - zabezpieczenie antykorozyjne belek nośnych płyt balkonowych (po uprzednim ich oczyszczeniu), usunięcie wierzchnich warstw posadzkowych płyt balkonowych, a następnie wykonanie izolacji przeciwwodnej (wraz z warstwą dociskową zabezpieczającą w/w izolację na w/w płytach balkonowych – w przypadku konieczności wykonania, zależnie od przyjętej technologii izolacji),
5. remont – uzupełnienie ubytków i usunięcie uszkodzeń balustrad balkonów,
6. naprawę lub wymianę obróbek blacharskich balkonów, udrożnienie wpustów i wykonanie odwodnienia zapewniającego odprowadzanie wód opadowych poza balkony,
7. przemurowanie uszkodzonych, spękanych trzonów kominowych ceglanych ponad dachem, ich otynkowanie oraz wymianę uszkodzonych czap betonowych,

- w terminie do dnia 30 czerwca 2016 roku,

C:

8. wykonanie pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej budynku,
9. naprawę opaski betonowej przy budynku, w celu zapewnienia szczelności i prawidłowego odprowadzania wód opadowych poza obrys budynku,

Prowadzący sprawę: sygn. GD pok. 333, tel. 71 777 94 74, 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.

09-10-2015

2
DZ
ZARZĄDCA Sp. z o.o.
50-418 Wrocław, ul. Traugutta 60-90
Wpł. 08. 10. 2015
L.dz. 4561
Zwolne
zebrane
o meliorac
maloz
DW

10/11

ZARZĄDCA Sp. z o.o.
DZIAŁ TECHNICZNY

10. naprawę, uzupełnienie ceramicznych wypełnień stropów nad kondygnacją piwnic i zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych konstrukcji stropów piwnic po ich poprzednim oczyszczeniu,
11. wzmocnienie uszkodzonych belek drewnianych stropu poddasza,
12. wymianę zawilgoconej zasypki żuźlowej stropu poddasza oraz wymianę podłogi drewnianej poddasza,
13. naprawę uszkodzonych stopnic biegu schodowego,
14. uzupełnienie ubytków posadzki parteru w obrębie części wspólnych budynku,
15. wzmocnienie i impregnację (po osuszeniu) konstrukcji drewnianej dachu, wymianę uszkodzonych elementów (w zależności od stopnia uszkodzenia),
16. naprawę skorodowanych, uszkodzonych rynien i rur spustowych,
17. naprawę spękań ścian konstrukcyjnych, uzupełnienie uszkodzeń, ubytków ścian i spoinowania cegieł – przy zastosowaniu powszechnie znanych metod naprawczych,
18. odtworzenie tynków elewacji zewnętrznych budynku (w tym studni doświetlających i gzymsów), oraz wewnątrz – w częściach wspólnych,
19. wymianę uszkodzonej stolarki okiennej piwnic na zapewniającą odpowiednią wymianę powietrza, wymianę uszkodzonej stolarki okiennej strychu,
20. wymianę uszkodzonych, skorodowanych elementów instalacji kanalizacyjnej,
21. remont bądź wymianę wrót drewnianych bramy przejazdowej budynku,
22. wymianę uszkodzonej (w tym mechanicznie) instalacji odgromowej,
23. wymianę skorodowanego zaworu przyłącza wodociągowego,
24. wymianę przyłącza kanalizacji,
25. zamocowanie anten (wcześniej mocowanych do kominów) na obejmach na kominach przystosowanych do mocowania anten,

- w terminie do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Wskazane wyżej czynności związane z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiotowym budynku, należy prowadzić i wykonać zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej, zapewniając bezpieczeństwo podczas prowadzenia robót, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz należącej do odpowiedniej izby zawodowej.

U z a s a d n i e n i e

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia powziął informację o nieprawidłowościach związanych z utrzymaniem budynku przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu, m. in. w zakresie stanu technicznego balkonów, odspojen tynków, nieszczelności pokrycia dachu, nieprawidłowościach związanych z elementami więźby dachowej, stropów, stolarki, wentylacji grawitacyjnej, przewodów kominowych, schodów wewnętrznych, instalacji elektrycznej i wod.-kan., a także iż „ściana szczytowa gr.25cm nie zakotwiona na całej długości jest ruchoma”.

W związku z postanowieniem tut. organu z dnia 14 stycznia 2014 roku do siedziby tut. organu, dnia 11 lutego 2014 roku, wpłynęły protokoły okresowych kontroli w/w budynku. Protokół okresowej kontroli w/w budynku przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, sporządzony we wrześniu 2010 roku przez dr inż. Barbarę Misztal, posiadającą uprawnienia budowlane nr 50/82/WBPP, członka DOIIB o nr DOŚ/BO/5569/01, wskazuje m. in. ubytki tynków gzymsów budynku, zły stan balkonów (balustrad), zużycie stopnic drewnianych

schodów w budynku, brak tralek w balustradzie schodów (zalecono remont i wzmocnienie konstrukcji schodów), oraz iż w/w nieprawidłowości mogą stanowić zagrożenie. Ponadto stwierdza korozję i ubytki tynków elewacyjnych, skorodowane elementy stalowe płyt balkonowych, nieuszczelnienie pokrycia dachowego i nieprawidłowości w zakresie tynków strychu, spękania ścian (zalecono monitorowanie pęknięć), podciąganie wilgoci z poziomu posadowienia, częściowo skorodowaną instalację kanalizacyjną, zużycie przyłącza wodociągowego, „skażenie biologiczne” w części lokali mieszkalnych, brak izolacji przeciwwodnej płyt balkonów, uszkodzenia opaski przy budynku, lokalne zawilgocenia konstrukcji dachu, zużyte powłoki malarskie, wskazano konieczność wymiany okien piwnicznych na nowe - zapewniające ciągłą wymianę powietrza w pomieszczeniach piwnicznych, remont podłogi drewnianej strychu i wylewki betonowej na posadzce piwnicy, zawilgocenia w lokalach mieszkalnych.

Protokół okresowej kontroli budynku sporządzony w grudniu 2013 roku przez tech. bud. Janusza Petruczyńnika 356/84/WBPP, członka DOIIB o nr ewidencyjnym DOŚ/BO/4304/01 wskazuje na konieczność napraw pokrycia dachowego, spękania nakryw i ubytki tynków kominów, ubytki, spękania, odspojenia tynków elewacyjnych, ubytki szpałdowań i nieuszczelnienie izolacje płyt balkonowych, korozję konstrukcji płyt balkonowych, uszkodzenia opaski wokół budynku, zawilgocenia w obrębie parteru, miejscowe spękania i ubytki tynków klatki schodowej, spękania tynków w obrębie bramy przejazdowej.

W związku z postanowieniem tut. organu nr 925/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku do siedziby tut. organu dnia 29 kwietnia 2014 roku wpłynął protokół okresowej kontroli przewodów kominowych z 2013 roku (w którym stwierdzono nieprawidłowości związane z wentylacją części lokali mieszkalnych) oraz protokół z badania instalacji elektrycznej z 2013 roku - w którym stwierdzono brak nieprawidłowości w zakresie samoczynnego wyłączania zasilania budynku, oraz pozytywny wynik pomiarów rezystancji izolacji w obwodach instalacji elektrycznej budynku (stwierdzono jedynie nieprawidłowości związane z uzerowaniem styków ochronnych gniazd w lokalach mieszkalnych).

W związku z powyższym, pismem tut. organu z dnia 12 marca 2014 roku zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu oraz o terminie przeprowadzenia dowodu z oględzin.

W toku oględzin, przeprowadzonych przez pracowników tut. organu, dnia 8 kwietnia 2014 roku stwierdzono, że przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny z usługami w parterze, 6-kondygnacyjny, w tym z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Na elewacji budynku od strony ul. Komuny Paryskiej widoczne są ubytki tynku odsłaniające materiał tworzący – cegłę. Płyty balkonów od strony ul. Komuny Paryskiej posiadają znaczne ubytki tynków, odsłaniające skorodowane w znacznym stopniu elementy stalowe konstrukcji balkonów, widoczna jest wżerowa oraz powierzchniowa korozja w/w elementów konstrukcji stalowej balkonów – belek stalowych i zbrojenia. W obrębie balustrad balkonów, od strony frontowej budynku, braki tynków odsłaniają materiał tworzący – cegłę, widoczne są również miejscowe ubytki materiału tworzącego oraz wypłukania spoin między ceglami. Na elewacji bocznej widoczne są ubytki tynków, brak jest widocznego odspojenia ściany szczytowej budynku. Na elewacjach od strony zaplecza budynku widoczne są ubytki tynków oraz miejscowe ubytki, spękania w obrębie gzymsu wieńczącego. W obrębie klatki schodowej stolarka okienna nie posiada śladów nadmiernego zużycia technicznego (okna pcv), bieg schodowy posiada ślady zużycia eksploatacyjnego, barierka schodów bez ubytków tralek. W obrębie ostatniej kondygnacji budynku widoczne są spękania ścian, tynków, oraz ślady po zalaniach w obrębie wylazu dachowego. Konstrukcja biegu schodowego jest stalowa, brak jest widocznych nieprawidłowości w obrębie konstrukcji biegu schodowego. W obrębie poddasza nieużytkowego widoczne ślady po zaciekach na

trzonach kominowych, elementach konstrukcji drewnianej dachu i deskowaniu, deski podłogowe posiadają miejscowe ugięcia. Z przeprowadzonych czynności spisano stosowny protokół, sporządzono dokumentację fotograficzną.

Zaznaczyć należy, że 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.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyтым stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyтым stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Wobec powyższego, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stwierdzono, iż budynek przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Z uwagi, że ubytki tynków płyt balkonowych uwiadcniają skorodowane w znacznym stopniu elementy stalowe konstrukcji balkonów (widoczna jest wżerowa oraz powierzchniowa korozja w/w elementów konstrukcji stalowej balkonów – belek stalowych i zbrojenia), narażone na działanie wpływów atmosferycznych, należy stwierdzić, że stan techniczny w/w balkonów może powodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Stwierdzone w protokole okresowej kontroli budynku odspojenia tynków elewacyjnych także mogą powodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Nieszczelności pokrycia dachowego mogą powodować osłabienie parametrów elementów konstrukcji drewnianej dachu (na których stwierdzono ślady po zaciekach, w protokole okresowej kontroli stwierdzono miejscowe zawilgocenia), w budynku stwierdzono spękania ścian (w protokole okresowej kontroli zalecono monitorowanie pęknięć) i wypłukania spoin między cegłami ścian, co również może wpływać na osłabienie ich parametrów, a ponadto brak izolacji przeciwwodnej płyt balkonów i zawilgocenia w lokalach mieszkalnych. Powyższe może powodować zagrożenia zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Podciąganie wilgoci z poziomu posadowienia, uszkodzenia opaski przy budynku może również negatywnie wpływać na konstrukcję budynku (ściany, fundamenty) i także powodować zagrożenie zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia.

Ponadto w budynku stwierdzono nieprawidłowości w zakresie tynków strychu, powłok malarskich klatki schodowej, miejscowe spękania i ubytki tynków klatki schodowej, spękania tynków elewacyjnych, ubytki materiału tworzącego balustrad balkonów, ubytki w obrębie gzymsu, częściową korozję instalacji kanalizacyjnej, zużycie przyłącza wodociągowego, ugięcia podłogi drewnianej strychu, nieprawidłowości w zakresie posadzki piwnicy, spękania nakryw i ubytki tynków kominów, spękania tynków w obrębie bramy przejazdowej, w protokole okresowej kontroli budynku wskazano konieczność wymiany okien piwnicznych na nowe - zapewniające ciągłą wymianę powietrza w pomieszczeniach piwnicznych.

Należy zauważyć, że nie stwierdzono w toku oględzin widocznych nieprawidłowości w obrębie konstrukcji biegu schodowego w budynku, stwierdzono brak nieprawidłowości związanych z tralkami balustrady schodów, oraz zużycie eksploatacyjne drewnianych stopnic schodów.

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.

W związku z powyższym tut. organ decyzją nr 1512/2014 z dnia 8 lipca 2014 roku wydaną na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane - nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu, utworzonej z ogółu współwłaścicieli budynku przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu, przeprowadzenie kontroli przedmiotowego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej, uwzględniającej jego stan techniczny.

W dniu 9 września 2014 roku do siedziby tut. organu wpłynął protokół okresowej kontroli w/w budynku sporządzony w lipcu 2014 roku przez mgr inż. Witolda Misztala (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej o nr 8/DOŚ/13, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0289/13). Natomiast dnia 2 października 2014 roku do siedziby tut. organu dostarczono ekspertyzę przedmiotowego budynku sporządzoną we wrześniu 2014 roku przez mgr inż. Mariusza Fabjanowskiego (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej o nr 145/DOŚ/05, członka PIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0072/06).

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego (ekspertyzy, protokołów okresowych kontroli, przeprowadzonych oględzin budynku) przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Posiada bowiem zawilgocenia ścian fundamentowych (m. in. z uwagi na kapilarne podciąganie wilgoci i brak izolacji przeciwwilgociowych pionowych i poziomych), nieszczelności opasek betonowych, rur spustowych, zawilgocenia ścian przyziemia oraz w obszarach okapów, rur spustowych oraz płyt balkonowych oraz w obrębie ścian klatki schodowej ostatniej kondygnacji, budynek ponadto posiada zawilgocenia w obrębie studni doświetlających, wskazano na skażenie biologiczne w części lokali (w w/w ekspertyzie wskazano przyczyny występowania zawilgoceń w budynku).

Ponadto strop nad piwnicą budynku posiada zawilgocenia, belki stalowe stropu są niezabezpieczone antykorozyjne (zalecono zabezpieczenie antykorozyjne w/w belek wraz z przemurowaniem uszkodzonych oraz uzupełnieniem ewentualnych braków ceramicznych wypełnień), w dostarczonym protokole okresowej kontroli stwierdzono korozję stalowych profili nośnych stropu nad piwnicą (wżerową oraz rozwarstwienie dolnych stopek belek).

Stwierdzono również, że belki drewniane stropów międzykondygnacyjnych są niezaimpregnowane, częściowo zawilgocone i skorodowane biologicznie. Zasyпка żużłowa stropu poddasza jest zawilgocona, m.in. z uwagi na zalewanie w wyniku nieszczelności pokrycia – zalecono wzmocnienie belek stropowych, wymianę zasyпки stropu oraz wykonanie nowej podłogi drewnianej.

W obrębie klatki schodowej budynek posiada częściowe odspojenia powłok malarskich elementów stalowych biegu schodowego, uszkodzone okładziny schodów i spoczników, znacznie zużyte technicznie, niestabilne, częściowo wybrakowane balustrady, o wysokości niezgodnej z obecnie obowiązującymi przepisami, uszkodzenia stopnic drewnianych (zalecono m. in. wykonanie warstw malarskich elementów stalowych konstrukcji schodów, wykonanie nowych okładzin schodów i spoczników, uzupełnienie posadzek parteru i zabezpieczenie impregnatami, wykonanie cokołów przypodłogowych na klatce schodowej, podwyższenie balustrady z uwagi na niezgodność z obowiązującymi przepisami, uzupełnienie tralek i pochwyty oraz pokrycie powłokami malarskimi), spękania w obrębie spoczników klatki schodowej.

Wskazano także, że konstrukcja drewniana dachu i stropodachu budynku jest zawilgocona, niezaimpregnowana, istnieją nieszczelności pokrycia dachowego, w tym przy

prześciach przez pokrycie, nieszczelności i braki obróbek dachu, rynny i rury spustowe ze śladami korozji (zalecono wymianę pokrycia, uszkodzonych obróbek blacharskich, wzmocnienie i impregnację konstrukcji drewnianej, osuszenie konstrukcji dachowej).

Budynek posiada odspojone, z ubytkami, tynki na spodach płyt balkonowych, odsłonięte belki stalowe płyt balkonowych, ze śladami korozji, niezabezpieczone antykorozyjnie, balustrady balkonów częściowo uszkodzone, z ubytkami (nie spełniające wymagań obecnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych), płyty balkonowe bez izolacji przeciwwodnej, co przyspiesza ich destrukcję, nieudrożnione wpusty balkonowe, zużyte obróbki blacharskie płyt balkonowych, zalecono m. in. wymianę posadzek balkonów, wykonanie odwodnień, remont balustrad.

Kominy ceglane ponad stropodachem budynku są w złym stanie technicznym, spękane, zawilgocone, zaprawa zużyta, posiadają ubytki spoinowania i otynkowania, spękania czap kominowych - zalecono przemurowanie uszkodzonych trzonów kominowych powyżej połaci dachowej, otynkowanie, pomalowanie oraz wykonanie nowych czap betonowych.

Stwierdzono zużycie techniczne tynków i okładzin malarskich ścian zewnętrznych, w związku z czym w w/w ekspertyzie zalecono zbitcie wszystkich tynków zewnętrznych, wykonanie niezbędnych napraw uszkodzeń ścian, a następnie wykonanie nowych cementowo-wapiennych, w obrębie elewacji, w tym studni doświetlających. Ponadto stwierdzono odspojenia tynków ścian wewnętrznych oraz zalecono ich zbitcie a następnie uzupełnienie tynkami cementowo-wapiennymi, oraz wykonanie nowych powłok malarskich oraz stwierdzono uszkodzenia tynków piwnic i w obrębie strychu.

W dostarczonych dokumentach wskazano również na zużytą stolarkę okienną w obrębie piwnicy i strychu (konieczność wymiany stolarki okiennej w kondygnacji piwnic na nową, zapewniającą odpowiednią wymianę powietrza), zasadność częściowej wymiany stolarki okiennej w budynku (z uwagi, iż nie spełnia obecnie obowiązujących wymagań przepisów), wskazano na ślady korozji instalacji kanalizacyjnej w obrębie piwnicy, zużycie techniczne rynien i rur spustowych budynku, niewłaściwy stan techniczny wrót drewnianych bramy przejazdowej, zalecono również wykonanie izolacji termicznej i zadaszenie studni doświetlających oraz izolacji termicznej w przejeździe bramowym budynku, zużycie techniczne i uszkodzenia instalacji odgromowej oraz zużycie obejm do mocowania kominów ponad dachem budynku, korozję zaworu przyłącza wodociągowego, zużycie i konieczność wymiany przyłącza kanalizacji.

W w/w ekspertyzie wskazano, iż w pierwszej kolejności należy wykonać roboty budowlane związane z balustradami schodów wewnętrznych budynku, remontem dachu, balkonów oraz trzonów kominowych. Z uwagi na istnienie odspojonych tynków na elewacjach i w budynku, co może powodować zagrożenie dla osób trzecich, uznano za zasadne nakazanie ich usunięcia również w pierwszej kolejności. W w/w opracowaniu zalecono pozostałe nieprawidłowości w budynku usunąć w przeciągu kolejnych 5 lat. Tut. organ uznał za zasadne jednak nałożenie niniejszą decyzją obowiązku wykonania robót również w w/w zakresie, by zapobiec dalszej degradacji elementów budynku w przyszłości, m. in. ścian konstrukcyjnych, stropów, konstrukcji dachu.

Należy zauważyć, iż protokół okresowej kontroli wskazuje na konieczność zabezpieczenia do czasu naprawy balkonów, dostarczona ekspertyza jednak nie wskazuje jednoznacznie na potrzebę zastosowania stemplowania, podparcia płyt balkonowych, ponadto w w/w protokole zalecono monitorowanie pęknięć ścian i spoczników w obrębie klatki schodowej (zapisy dostarczonej ekspertyzy wskazują konieczność naprawy spękań). Ponadto niniejszą decyzją nakazano wykonanie prac naprawczych związanych z płytami balkonowymi w mało odległym terminie, mając na uwadze pilność niezbędnych do wykonania robót. Należy również uznać, iż dostarczona ekspertyza w sposób bardziej dogłębny i szczegółowy analizuje stan faktyczny niż protokół okresowej kontroli budynku w w/w zakresie, stąd tut.

organ uznał za stosowne oparcie się przede wszystkim w formułowaniu sentencji niniejszej decyzji na jej wnioskach i zaleceniach w w/w zakresie.

W protokole okresowej kontroli z 2014 roku zalecono ponadto całkowitą wymianę instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej, jednak w nie wskazano na nadmierne zużycie techniczne całej w/w instalacji, a jedynie miejscową korozję w obrębie piwnic, w związku z powyższym zasadne jest nałożenie obowiązku jedynie w zakresie uszkodzonych elementów w/w instalacji.

Należy również wyjaśnić, że postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku ma na celu doprowadzenie istniejącego obiektu do stanu zgodnego z prawem, poprzez zachowanie istniejącej substancji budynku, a nie jej zmianę, np. poprzez wykonanie nowych elementów obiektu, jak np. zadaszeń i ocieplenia - roboty te mogą zostać wykonane w ramach odrębnego zadania inwestycyjnego. Z uwagi na powyższe, tut. organ uznał nakazanie wykonania w/w zadaszeń i ocieplenia ścian budynku za niezasadne.

Natomiast w odniesieniu do poruszanej w ekspertyzie kwestii dotyczącej nie spełnienia przez przedmiotowy budynek obowiązujących przepisów, należy stwierdzić, iż nie należy utożsamiać niezgodności z obecnymi przepisami techniczno-budowlanymi ze zużyciem technicznym obiektu, decyzja wydana w trybie art. 66 w/w ustawy nie służy dostosowywaniu budynku do obecnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych (także w zakresie wysokości balustrad, izolacyjności stolarki okiennej, instalacji elektrycznej w lokalach).

W ramach odrębnego zadania inwestycyjnego mogą również zostać wykonane roboty wskazane w w/w ekspertyzie, wymagające wykonania czynności bieżącej konserwacji lub remontu - polegające na wykonaniu nowych powłok malarskich, wymianie stolarki okiennej (za wyjątkiem piwnic i strychu, ze względu na zużycie techniczne), wykonanie nowych okładzin schodów i spoczników klatki schodowej, impregnację posadzki parteru, wykonanie cokołów przypodłogowych na klatce schodowej, podwyższenie balustrady.

Natomiast nakazanie wykonania czynności porządkowych – m. in. w obrębie studni doświetlających - nie znajduje się w kompetencjach organu nadzoru budowlanego.

Zgodnie zatem 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 oszpecenie otoczenia

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

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.

Ze względu na występujący zły stan techniczny budynku oraz w celu zapobiegnięcia pogłębiania się nieprawidłowości, tut. organ uznał za zasadne nałożenie obowiązku wykonania robót budowlanych wyszczególnionych w sentencji niniejszej decyzji na właściciela budynku – Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu, utworzoną z ogółu współwłaścicieli budynku przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu.

Zauważyć ponadto należy, że część nieprawidłowości stwierdzonych w toku niniejszego postępowania wypełnia hipotezę art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, bowiem luźne, odspojone tynki elewacji niewątpliwie powodują zagrożenia dla zdrowia, a

nawet życia ludzi, a dalej np. nieszczelność obróbek i pokrycia dachu (wynikająca ze zużycia technicznego) – zagrożenie dla mienia, choćby samego obiektu.

Należy podkreślić, że wykonanie robót nakazanych sentencją niniejszej decyzji nie wymaga przez zobowiązanego uzyskania pozwolenia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, czy też na podstawie art. 30 ustawy – Prawo budowlane.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że przedmiotowy budynek znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Należy podkreślić, że istotą regulacji art. 66 ustawy - Prawo budowlane jest usunięcie nieprawidłowości z zakresu stanu technicznego obiektu budowlanego, a tym samym przywrócenie technicznej sprawności tego obiektu, umożliwiającej jego bezpieczne użytkowanie, co ma na celu niniejsza decyzja. Obowiązek uzyskania, w związku z planowanymi robotami przy obiekcie zabytkowym, pozwolenia konserwatorskiego wynika wprost z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a zatem obciąża zobowiązaną wspólnotę mieszkaniową – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ przepisów tej ustawy.

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 19 sierpnia 2015 roku zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie zgłosiły żądań oraz nowych dowodów, żądań bądź ich zmian.

Dokonując analizy zebranego materiału dowodowego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – na podstawie przepisu art. 66 ust.1 pkt 1, 3 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – uznał za zasadne nakazanie Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu – właścicielowi nieruchomości przy ul. Komuny Paryskiej 94 we Wrocławiu – usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym przedmiotowego obiektu, poprzez wykonanie określonych robót budowlanych wskazanych w sentencji niniejszej decyzji.

Mając na względzie powyższe, rozstrzygam jak na wstępie niniejszej decyzji.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
P. Kamiński
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. „Zarządca” Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Komuny Paryskiej 94
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków