

Wrocław, 6 października 2022 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: ul. Jedności Narodowej 188, Wrocław
Nr kancelaryjny: 2879/2022
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.233.2021.EG
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 2018 /2022

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Jedności Narodowej 188 we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych, balkonów, piwnic, poprzez:

1. skucie odspojonych i uszkodzonych tynków, luźnych fragmentów materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji, balkonów, wykuszy, gzymsów, zdobień elewacyjnych fasady budynku,
2. naprawę schodów do piwnicy – wymianę uszkodzonych, spękanych drewnianych stopnic,
3. remont balkonów frontowych i balkonu podwórzowego – zabezpieczenie konstrukcji balkonów, odtworzenie płyt balkonowych wraz z izolacją przeciwwodną i warstwą dociskową (jeżeli konieczność jej wykonania wynika z przyjętej technologii robót), obróbkami blacharskimi i odwodnieniem, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne balustrad stalowych balkonów frontowych, naprawę murowanej balustrady oraz murowanego słupa (filara) i ściany pod balkonem podwórzowym, odtworzenie wypraw tynkarskich,
4. naprawę ścian zewnętrznych, wykuszy, gzymsów, nadproży okiennych w miejscach ubytków, spękań i uszkodzeń mechanicznych przy zastosowaniu powszechnie znanych metod systemowych do naprawy murów, odtworzenie ubytków materiału tworzącego,
5. remont elewacji budynku – odtworzenie wypraw tynkarskich i powłok malarskich, z renowacją i odtworzeniem ozdobnych detali architektonicznych elewacji frontowej (z zachowaniem kompozycji elewacji oraz historycznej estetyki), wymianę zniszczonych obróbek blacharskich i parapetów zewnętrznych.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 2 miesiące od dnia doręczenia decyzji, w zakresie punktów: 1, 2,
- 8 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 3, 4,
- 15 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 4, 5.

W zakresie punktów 1, 2 nadaję decyzji rygor natychmiastowej wykonalności,

Roboty dotyczące elementów zewnętrznych budynku należy wykonać po uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obiekt ten znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane, przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

Podstawa prawna

- Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) – dalej: Pb,
- Art. 104 i 108 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) – dalej: k.p.a.



Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas skarga na zły stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jedności Narodowej 188 we Wrocławiu, w szczególności spękania ścian zewnętrznych.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

23.08.2021 r. i 28.07.2022 r. przeprowadziliśmy kontrolę obiektu. Ustaliliśmy, że przy ul. Jedności Narodowej 188 we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, o konstrukcji tradycyjnej murowanej, 5-kondygnacyjny, podpiwniczony. Dach budynku płaski kryty papą w części głównej, na skosie od ulicy dachówka ceramiczna, konstrukcja dachu drewniana. Na elewacji frontowej balkony i dwa wykusze. Od podwórza jeden balkon w narożu budynku. Elewacja frontowa zdobiona elementami detalu architektonicznego.

Elewacje budynku w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym (zabrudzenia, przebarwienia, zacieki, złuszczenia powłok, uszkodzenia, ubytki, odparzenia wypraw tynkarskich). Spękania i zarysowania ścian zewnętrznych oraz nadproży. W miejscu spękań zamontowano punkty pomiarowe (plomby, lustra geodezyjne). Gzymsy okapowe od frontu z widocznymi ubytkami tynków i materiału tworzącego. Rynny i rury spustowe bez widocznych uszkodzeń.

Balkony frontowe z widocznym zużyciem eksploatacyjnym – na płytach balkonowych zacieki, przebarwienia, odparzenia tynków, skorodowane obróbki blacharskie i balustrady balkonów. Balkon podwórzowy w narożu na wysokości 2-kondygnacji podstemplowany (2 słupy). Balkon w złym stanie technicznym – widoczna odstępnięta i silnie skorodowana belka stalowa, ubytki i odparzenia tynków, spękania płyty od spodu, zniszczone obróbki blacharskie, ubytki tynku na murowanym słupie (filarze).

Pokrycie dachowe papowe i ceramiczne, kominy ponad dachem bez widocznych wad (po remoncie). Konstrukcja drewniana dachu bez widocznych uszkodzeń, zawilgoceń, korozji biologicznej. Podsadzka z miejscowymi ubytkami i spękaniami. Okna na strychu wyeksploatowane. Na strychu składowane są materiały palne.

Klatka schodowa (biegi schodowe z balustradami, okładziny ścian i powłoki malarskie, stolarka okienna) bez oznak nadmiernego zużycia eksploatacyjnego. Na klatce schodowej widoczne zarysowania, spękania nad oknem na ostatniej kondygnacji i nad drzwiami jednego z lokali.

Tynki na ścianach piwnic z widocznym zużyciem, ubytkami. Posadzka z lokalnymi ubytkami. Schody masywne do piwnicy ze zniszczonymi, wyszczerbionymi drewnianymi stopnicami. Okna piwniczne zużyte. Pomieszczenia piwnic w dniu kontroli bez widocznych zastoin wody na posadzce, zalań, zawilgoceń. Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Po tych ustaleniach 7.09.2022 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych, balkonów, piwnic w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Jedności Narodowej 188 we Wrocławiu.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem obiektu, tj.: protokół z kontroli 5-letniej obiektu z 19.08.2019 r. sporządzony przez mgr inż. Wojciecha Czarnoleskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i instalacyjno-inżynieryjnej, protokół z kontroli rocznej obiektu z 8.07.2021 r. sporządzony przez mgr inż. Henryka Żukiewicza posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, książkę obiektu budowlanego, umowę o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną.

W protokołach z kontroli 5-letniej obiektu z 2019 r. i rocznej z 2021 r. – zalecono remont przegród zewnętrznych elewacyjnych i balkonów (stwierdzono uszkodzenia tynków elewacyjnych; zacieki i odparzenia tynków na płytach balkonowych, korozję opierzeń i balustrad, uszkodzenia gzymsu wieńczącego, spękania wykusza).

W protokole z kontroli 5-letniej zalecono także remont pokrycia dachowego i kominów (pokrycie wyeksploatowane, odparzenia tynków na kominach, kawałki dachówek zalegające na pokryciu). Stan faktyczny w tym zakresie uległ zmianie. W 2020 r. wykonano remont dachu, co potwierdza wpis w książce obiektu (odbiór robót 15.05.2020 r.).

W trakcie naszej kontroli przeprowadzonej 28.07.2022 r. potwierdziliśmy wykonanie remontu dachu. Pokrycie dachowe papowe i ceramiczne, kominy pod dachem bez widocznych wad (po remoncie). Stan dachu i kominów obrazuje dokumentacja fotograficzna w aktach sprawy.

Materiał dowodowy w sprawie jest zbieżny. Nadmiernie pogorszony stan przegród zewnętrznych elewacyjnych i balkonów – nie budzi wątpliwości. Wady ujawnione w protokołach z okresowych kontroli obiektu, potwierdziliśmy w trakcie naszej kontroli. Naprawy wymagają także uszkodzone schody do piwnic, celem zapewnienia ich sprawności technicznej i bezpiecznej eksploatacji.

To postępowanie prowadzone jest w sprawie zagrożenia – i tylko w tym zakresie wydajemy nakaz. W ramach czynności związanych z bieżącą konserwacją i utrzymaniem obiektu należy naprawić tynki w piwnicy, wymienić okna na stychu i w piwnicy oraz systematycznie wykonywać zalecenia protokołów z okresowych kontroli obiektu. Należy także obserwować zarysowania ścian wewnętrznych na klatce schodowej i w razie konieczności podjąć działania naprawcze.

W postępowaniu wyjaśniającym uznaliśmy za niezbędne ustalenie aktualnego stanu faktycznego w zakresie zachowania się istniejących spękań i zarysowań murów zewnętrznych, w miejscach gdzie zamontowano punkty kontrolne.

Pozyskaliśmy dzienniki pomiarów przemieszczeń z odczytami punktów kontrolnych, prowadzone przez spółkę JN192 Sp. z o.o. Sp. K. (inwestora robót związanych z budową obiektu w bezpośrednim sąsiedztwie) wraz z komentarzem projektanta konstrukcji budynku dra inż. Macieja Yana Mincha.

Z przedłożonych dokumentów i informacji wynika, że istniejące spękania budynku przy ul. Jedności Narodowej 188 we Wrocławiu – nie są aktywne. Nie zaobserwowano żadnych zmian rozwarcia rys. W komentarzu do wyników pomiarów dr inż. Maciej Yan Minch – stwierdził, że mieszczą się one w wartościach błędów pomiarowych i wartościach dopuszczalnych osiadań. Nie obserwuje się żadnych istotnych deformacji ani innych nowych rys, które zagrażałyby bezpieczeństwu eksploatacji obiektu.

Zatem należy naprawić istniejące spękania, wyremontować elewacje i balkony – przywracając sprawność techniczną i użytkową budynku.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Uszkodzenia i ubytki tynków elewacyjnych powodują degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury, co skutkuje zawilgoceniem muru i wzrostem wilgotności pomieszczeń (obniżenie izolacyjności ścian) oraz destrukcją cegieł i spoin. Postępująca degradacja substancji budynku. Elewacje budynku wymagają remontu wraz z naprawą istniejących spękań ścian zewnętrznych i nadproży (zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia).

Dodatkowo odspojone i uszkodzone tynki, luźne fragmenty materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji, gzymsów mogą zagrażać bezpieczeństwu osób znajdujących się w otoczeniu budynku – możliwość niekontrolowanego odpadnięcia tych elementów.

Remontu wymagają także balkony frontowe i balkon podwórzowy. Istniejące wady obniżają ich sprawność techniczną, możliwość bezpiecznego użytkowania oraz trwałość tego elementu budynku. Widoczne od spodu płyt balkonowych frontowych silne zawilgocenia, uszkodzenia i spękania tynków, świadczą o braku skutecznej izolacji płyt balkonowych (przenikanie wilgoci przez konstrukcję płyt) oraz braku prawidłowego odwodnienia balkonów. Odsłonięta i silnie skorodowana belka stalowa podpartego balkonu podwórzowego narażona jest na postępującą degradację i utratę nośności.

Wadliwy stan schodów do piwnic (zniszczone, wyszczerbione stopnice) może zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców poruszających się tymi schodami (możliwość upadku). Schody służą do codziennej komunikacji, ich sprawność techniczna jest niezbędna.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 Pb „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 oszpeccenie otoczenia

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

W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

➤ Termin wykonania obowiązku

Na wykonanie obowiązku wyznaczyliśmy termin – 2, 8, 15 miesięcy. Zróznicowaliśmy termin wykonania robót, uwzględniając istniejące zagrożenie, zakres robót i techniczne możliwości ich wykonania, konieczność prowadzenia robót w odpowiednich warunkach atmosferycznych.

Bieg terminu (z wyjątkiem tego, któremu nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności) rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

Ze względu na zagrożenie, jakie mogą stanowić odspojone i uszkodzone tynki, luźne fragmenty materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji, balkonów, gzymsów, zniszczone stopnice schodów do piwnicy – decyzji w zakresie punktów 1, 2 nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. Zatem macie Państwo obowiązek wykonania tego nakazu pomimo braku ostateczności decyzji. Przemawia za tym konieczność niezwłocznego usunięcia zagrożenia.

Decyzja, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, podlega wykonaniu z chwilą doręczenia jej stronom (z tą chwilą rozpoczyna się bieg terminu), a wniesienie środka zaskarżenia (odwołania) nie wstrzymuje jej wykonania.

Adresat obowiązku

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Zatem nakaz obejmujący części wspólne obiektu skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku.

➤ Konsekwencje niewykonania obowiązku

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

W przypadku nie uchylenia się od wykonania nakazu, eliminacji zagrożenia (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku.

W tym celu należy wystąpić z wnioskiem dokumentując podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu i usunięcia zagrożenia.

➤ Dodatkowe wymagania – uzgodnienie z konserwatorem zabytków

Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Realizacja nakazanych robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinna być uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obowiązek uzgodnienia obciąża właściciela – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie posiadamy legitymacji procesowej do zastępowania właściciela obiektu w zakresie dokonywania szczegółowych uzgodnień z organem konserwatorskim.

Nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb – ma wyłącznie charakter naprawczy (odtwórczy), a więc odnosi się do stanu obiektu, jaki powinien być zachowany przy jego użytkowaniu zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i nie uprawnia do wprowadzania zmian. Realizując nakazane roboty należy zachować istniejącą kompozycję obu elewacji oraz balkonów.

Z przepisu art. 66 Pb nie wynika obowiązek uzgodnienia treści nakazu wydanego na jego podstawie z organem konserwatorskim. Brak jest materialnoprawnej podstawy do takiego uzgodnienia. Nasze działanie musi mieć oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto konserwator uzgadnia projekt budowlany i przedstawione w nim konkretne rozwiązania. Nie mamy podstaw prawnych do jego żądania w postępowaniu w sprawie utrzymania obiektu.

Zatem uzgodnienie z konserwatorem zabytków leży po stronie właściciela budynku, który będzie prowadził roboty. Sytuacja wyglądałaby analogicznie, gdyby właściciel wykonywał ustawowe obowiązki i utrzymywał obiekt w należytym stanie technicznym bez przymusu administracyjnego.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



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

Pismo otrzymują

1. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa – Jedności Narodowej 188
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków UM Wrocławia
4. PINB aa.

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu (e-puap)

