

Wrocław, 27 listopada 2023 roku

Sprawa: nieodpowiedni stan techniczny budynku

Adres: ul. Karola Miarki 2, Wrocław

Nr kancelaryjny: 13788/2023

Znak sprawy: PINB.WIK.5142.202.2023.GO

Znak EKD RP: PINB.WIK.5142.543.2023

Prosimy powoływać się na znak EKD RP w korespondencji

Decyzja nr 2322/2023



Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu – grupującej ogół właścicieli budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu usunięcie zagrożenia i udokumentowanych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku poprzez wykonanie następujących czynności i robót budowlanych:

1. wykonanie remontu elewacji frontowej budynku obejmującego:
 - a. naprawę spękań ścian, nadproży ceglanych,
 - b. uzupełnienie ubytków tynku, parapetów ceglanych,
 - c. wymianę skorodowanych i uzupełnienie brakujących obróbek blacharskich,...
 - d. wymianę uszkodzonych krutek studzienek piwnicznych na nowe,
 - e. zabezpieczenie ścian przyziemia przed wilgocią z wód opadowych poprzez wykonanie opaski odwodniającej wzdłuż elewacji od strony ul. Karola Miarki,
2. wykonanie remontu elewacji tylnej budynku obejmującego:
 - a. naprawę spękań ścian,
 - b. uzupełnienie ubytków cegieł i zaprawy spoinowej w murze i gzymsie okapowym,
 - c. naprawę spękań tynku i uzupełnienie ubytków tynku,
 - d. oczyszczenie z korozji i zabezpieczenie farbą antykorozyjną odsłoniętych nadproży stalowych,
 - e. odtworzenie szpałdowań belek nadproży,
 - f. wymianę wyeksploatowanych drzwi wejściowych na nowe,
 - g. oczyszczenie z korozji i zabezpieczenie farbą antykorozyjną krutek studzienek piwnicznych,
 - h. zabezpieczenie ścian przyziemia przed wilgocią z wód opadowych poprzez wykonanie opaski odwodniającej wzdłuż elewacji w miejscach jej braku,
3. wymianę wyeksploatowanych stopni schodowych na nowe,
4. na dachu:
 - a. wymianę na nowe pokrycia dachu z dachówki ceramicznej oraz pokrycia papowego,
 - b. wymianę na nowe skorodowanych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, kominków odpowietrzających kanalizacji,
 - c. wymianę skorodowanej blachy pokrywy wylazu dachowego na nową,
5. w obrębie piwnicy:
 - a. oczyszczenie z korozji, a następnie zabezpieczenie farbą antykorozyjną odsłoniętych części belek stalowych stropu oraz konstrukcji stalowej schodów nad piwnicą,
 - b. oczyszczenie z korozji i zabezpieczenie farbą antykorozyjną instalacji gazowej w piwnicy,
 - c. wykonanie dylatacji w miejscach przejść instalacji gazowej przez przegrody w piwnicy.

TERMINY

Obowiązki określone w decyzji należy wykonać:

- punkty 5b, 5c **w terminie 2 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna,
- punkt 3, 4 a-c **w terminie 6 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna,
- punkty 1 a-e, 2 a-h, 5a **w terminie 12 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna.

DODATKOWE WARUNKI

Roboty budowlane wynikające z decyzji należy prowadzić zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależącej do Okręgowej Izby Zawodowej.

O wykonaniu ww. obowiązku należy nas zawiadomić pisemnie załączając oświadczenie osoby nadzorującej ww. roboty o ich wykonaniu.

Podstawa prawna

- [1] Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)
- [2] Art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Otrzymaliśmy skargę na nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu.

➤ Podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego

Wezwaliśmy zarządcę budynku wezwaniem z 29.08.2023 r. do przedłożenia protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego budynku.

W odpowiedzi na nasze wezwanie 15.09.2023 r. otrzymaliśmy od Prywatnego Zarządu Mieszkaniami Sp. z o. o. - zarządcy budynku wielorodzinnego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu protokół z z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku mieszkalnego przeprowadzonej 14.09.2023 r. przez mgr. inż. Jerzego Mazura.

W trakcie kontroli przeprowadzonej 20 września 2023 r. ustaliliśmy, że budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych, strych i piwnicę. Budynek jest murowany z cegły, otynkowany tynkiem cementowo-wapiennym z detalami architektonicznymi w elewacji frontowej. Dach o konstrukcji drewnianej, w części płaski pokryty papą, w części skośny pokryty dachówką ceramiczną. W piwnicy posadzka ceglana, stropy ceglane, odcinkowe oparte na dwuteownikach stalowych. W trakcie kontroli stwierdziliśmy następujące nieprawidłowości utrzymania budynku:

- elewacja frontowa: występują spękania ścian i nadproży ceglanych, znaczne ubytki tynku gzymsów i portali ozdobnych, parapetów ceglanych oraz korozja i braki obróbek blacharskich, uszkodzone i skorodowane kratki studzienek okiennych piwnic,
- na elewacji tylnej: występują znaczne ubytki tynku, spękania ścian murowanych, ubytki cegły i zaprawy spoinowej w gzymsie okapowym, spękania tynku na powierzchni ścian, uszkodzone i skorodowane kratki studzienek okiennych piwnic, odsłonięte belki stalowe nadproży okiennych, skorodowane, ubytki szpałdowania, drzwi wejściowe od podwórza w nieodpowiednim stanie technicznym, wymagają remontu lub wymiany,
- wzdłuż elewacji tylnej i frontowej brak jest opaski odwadniającej,
- w piwnicy: silne zawilgocenie murów piwnicznych i posadzki z oznakami korozji murów, korozja kształtowników stalowych stropu oraz rur stalowych instalacji gazowej, które nie posiadają luzów dylatacyjnych w miejscach przejść przez przegrody (brak tulei osłonowych),

- schody klatki schodowej o konstrukcji stalowej ze stopniami drewnianymi, konstrukcja w części nad piwnicą wymaga remontu lub wymiany z uwagi na znaczne uszkodzenia korozyjne, stopnice schodów są niestabilne, wyszczerbione, wymagają naprawy lub wymiany na nowe,
- na dachu występują liczne ubytki i rozwarstwienia dachówki ceramicznej, spękania pokrycia z papy, korozja obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz kominów wywiewnych kanalizacji, stwierdziliśmy także korozję blachy, którą pokryta jest pokrywa wylazu dachowego,
- w obrębie strychu widoczna korozja biologiczna elementów drewnianych więźby dachowej – pleśń i grzyby, niektóre elementy więźby dachowej wykazują znaczne ugięcie, brak jednej podwaliny pod krokwią, krokiew nie ma oparcia,

Okna w piwnicach, strychu i na klatce schodowej zostały wymienione na nowe pcv. W budynku brak balkonów. Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 764/2023 i dokumentację fotograficzną.

21.09.2023 r. zarządca budynku przesłał nam protokół nr 1/2019 z 21.06.2019 r. z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu przeprowadzonej przez mgr. inż. Marka Zielińskiego i mgr. inż. Jakuba Gołofita.

Na podstawie pozyskanych dokumentów od zarządcy budynku oraz poczynionych przez nas ustaleń kontrolnych wszczęliśmy postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu, o czym zawiadomiliśmy strony pismem z 29.09.2023 r. Jednocześnie poinformowaliśmy strony o zamiarze wydania przez nas decyzji w sprawie i uprawnieniach stron do wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji – strony nie skorzystały z tych uprawnień.

➤ Ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie

Z przeprowadzonych przez nas czynności kontrolnych i udostępnionych nam protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego budynku wynika jednoznacznie, że budynek przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. Zły stan techniczny dotyczy niemal wszystkich elementów budynku: piwnic, klatki schodowej, elewacji i dachu. Niektóre z występujących nieprawidłowości utrzymania budynku mogą stanowić również zagrożenie dla ludzi oraz mienia:

- spękania ścian i ubytki tynku przyczyniają się do migracji wody opadowej w głąb ścian zewnętrznych budynku prowadząc do ich zawilgocenia, co skutkuje pogłębianiem się ich degradacji technicznej oraz obniżeniem parametrów cieplnych,
- nieszczelne pokrycie dachu prowadzi do zawilgocenia więźby dachowej, które powoduje rozwój grzybów i pleśni na więźbie dachowej i jej korozję biologiczną,
- silne zawilgocenie murów piwnicznych prowadzi do ich uszkodzeń korozyjnych, obniżając ich parametry wytrzymałościowe, wilgoć z murów oddawana następnie do powietrza w piwnicach powoduje rozwój korozji belek stalowych stropu zmniejszając ich nośność,
- ugięcia i braki niektórych elementów więźby dachowej świadczą o jej złym stanie technicznym co może doprowadzić o przekroczenia stanu granicznego nośności i w konsekwencji do zniszczenia części dachu,
- uszkodzone stropnice schodów i silnie skorodowana konstrukcja schodów nad piwnicą nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania biegu schodowego, narażając użytkowników na potknięcia i poniesienie szkody na zdrowiu,
- brak luzów dylatacyjnych w przejściach instalacji gazowej przez przegrody w piwnicy może spowodować rozszczelnienie tej instalacji,

Z przekazanego nam protokołu z kontroli okresowej rocznej stanu technicznego budynku wynika, że remontu wymaga pokrycie dachu z elementami odwodnienia dachu i obróbkami blacharskimi, zewnętrzna warstwa przegród zewnętrznych, elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), drzwi od strony podwórza, ściany piwnic, klatka schodowa, posadzka ceglana w piwnicy.

Protokół z kontroli okresowej przeprowadzanej raz na 5 lat potwierdza zaś nasze ustalenia kontrolne dotyczące złego stanu technicznego pokrycia dachu, korozji obróbek blacharskich, uszkodzenia tynków elewacji, detali architektonicznych, wyeksploatowane drzwi od podwórza, znaczne zużycie instalacji wodnej i kanalizacyjnej, zarysowania ścian konstrukcyjnych, wyeksploatowanie stropnic i podestów schodów na klatce schodowej, butwienie belek drewnianych oraz zacieki na poszyciu i więźbie dachowej, zawilgocenia murów w piwnicy, złego stanu technicznego konstrukcji drewnianej.

O ile sposób usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym elewacji, obudów doświetli piwnic, pokrycia dachu, klatki schodowej, stropu nad piwnicą, instalacji gazowej w piwnicy nie budzi wątpliwości, to już stan techniczny konstrukcji więźby dachowej oraz zawilgocenie ścian i posadzki w piwnicy wymaga w naszej ocenie szczegółowego rozpoznania. Z tego powodu uważamy za niezbędne zobowiązanie właściciela budynku do sporządzenia ekspertyzy stanu technicznego konstrukcji więźby dachowej oraz ścian i posadzek piwnic w zakresie ich zawilgocenia. Takie zobowiązanie zostanie przez nas wydane w odrębnej decyzji nakazowej wydanej na podstawie art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego „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 rozpatrywanej sprawie występują przesłanki z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego do wydania nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości utrzymania budynku. Nakaz zawarty w sentencji decyzji jest adekwatny do rodzaju i skali występujących nieprawidłowości stanu technicznego budynku. Niniejsza decyzja jest decyzją częściową, rozstrzygającą sprawę w zakresie nie budzących wątpliwości nieprawidłowości w stanie technicznym budynku. Do rozstrzygnięcia na dalszym etapie postępowania pozostaną nieprawidłowości stanu technicznego drewnianej więźby dachowej oraz zawilgocenia ścian i posadzek piwnic, co będzie możliwe po sporządzeniu ich ekspertyzy stanu technicznego.

➤ **Adresat obowiązku**

Obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego spoczywa w pierwszej kolejności na jego właścicielu. Z tego powodu obowiązek wynikający z niniejszej decyzji nałożyliśmy na Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu – grupującej ogół właścicieli ww. budynku.

➤ **Termin wykonania obowiązku**

Wyznaczając terminy realizacji poszczególnych robót nakazowych uwzględniliśmy czas potrzebny na ich przygotowanie oraz realizację (wynikający z zakresu i stopnia skomplikowania robót objętego nakazem i ewentualnych ograniczeń pogodowych). W naszej ocenie wyznaczone terminy są wystarczające do wykonania nałożonych obowiązków. Dłuższy termin na wykonanie obowiązków mógłby negatywnie wpłynąć na mobilizację właścicieli obiektu do przeprowadzenia niezbędnych napraw i remontów, co z kolei mogłoby skutkować dalszym pogorszeniem się stanu technicznego elementów budynku objętych nakazem.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych. W przypadku nie uchylenia się od wykonania nakazu (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.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.

Pismo otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu,
2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o. o.,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miasta Wrocławia,
4. PINB a/a.

Do wiadomości:

1. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków – na adres skrzynki ePUAP



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

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

Wrocław, 27 listopada 2023 roku

Sprawa: nieodpowiedni stan techniczny budynku
Adres: ul. Karola Miarki 2, Wrocław
Nr kancelaryjny: 13788/2023
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.202.2023
Znak EKD RP: PINB.WIK.5142.543.2023
PZM Sp. z o.o.
ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66, 50-334 Wrocław
ODDZIAŁ I
ul. M. Miechowicza 1, 51-162 Wrocław
[i] Prosimy powoływać się na znak EKD RP w korespondencji

Wpł.
dnia 04.12.2023



Decyzja nr 2342/2023

Ldz.zał.

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu – grupującej ogół właścicieli budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu:

1. przeprowadzenie kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania ww. budynku mieszkalnego, wielorodzinnego w zakresie określonym art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego,
2. sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku obejmującej drewnianą więźbę dachową budynku oraz ściany i posadzki piwnic (w zakresie dotyczącym ich zawilgocenia).

Kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

Ekspertyza powinna zawierać szczegółową ocenę stanu technicznego ww. części budynku oraz wskazywać zakres i sposób wykonania niezbędnych czynności w celu doprowadzenia ww. elementów do odpowiedniego stanu technicznego, umożliwiającego ich bezpieczne użytkowanie, zgodne z przeznaczeniem.

Ekspertyzę techniczną powinny sporządzić osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane adekwatnie do zakresu opracowania (uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz udokumentowane zdobycie wiedzy z zakresu mykologii).

Do wymaganych opracowań (protokołu i ekspertyzy) należy załączyć uwierzytelnione kopie dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień zawodowych oraz kopię dokumentu potwierdzającego przynależność do Okręgowej Izby Zawodowej.

Ekspertyzę techniczną wraz z protokołem z kontroli należy przedłożyć w PINB dla miasta Wrocławia niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- [1] Art. 62 ust. 3, art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.)
- [2] Art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Otrzymałmy skargę na nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu.

➤ Podstawy do wszczęcia postępowania administracyjnego

Wezwaliśmy zarządcę budynku wezwaniem z 29.08.2023 r. do przedłożenia protokołów z kontroli

Sprawę prowadzi: sygn. GO, tel. 71 799 68 23

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

okresowych stanu technicznego budynku.

W odpowiedzi na nasze wezwanie 15.09.2023 r. otrzymaliśmy od Prywatnego Zarządu Mieszkaniami Sp. z o. o. - zarządcy budynku wielorodzinnego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu protokół z z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku mieszkalnego przeprowadzonej 14.09.2023 r. przez mgr. inż. Jerzego Mazura.

W trakcie kontroli przeprowadzonej 20 września 2023 r. ustaliliśmy, że budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych, strych i piwnicę. Budynek jest murowany z cegły, otynkowany tynkiem cementowo-wapiennym z detalami architektonicznymi w elewacji frontowej. Dach o konstrukcji drewnianej, w części płaski pokryty papą, w części skośny pokryty dachówką ceramiczną. W piwnicy posadzka ceglana, stropy ceglane, odcinkowe oparte na dwuteownikach stalowych. W trakcie kontroli stwierdziliśmy następujące nieprawidłowości utrzymania budynku:

- elewacja frontowa: występują spękania ścian i nadproży ceglanych, znaczne ubytki tynku gzymsów i portali ozdobnych, parapetów ceglanych oraz korozja i braki obróbek blacharskich, uszkodzone i skorodowane kratki studzienek okiennych piwnic,
- na elewacji tylnej: występują znaczne ubytki tynku, spękania ścian murowanych, ubytki cegły i zaprawy spoinowej w gzymsie okapowym, spękania tynku na powierzchni ścian, uszkodzone i skorodowane kratki studzienek okiennych piwnic, odsłonięte belki stalowe nadproży okiennych, skorodowane, ubytki szpałdowania, drzwi wejściowe od podwórza w nieodpowiednim stanie technicznym, wymagają remontu lub wymiany,
- wzdłuż elewacji tylnej i frontowej brak jest opaski odwadniającej,
- w piwnicy: silne zawilgocenie murów piwnicznych i posadzki z oznakami korozji murów, korozja kształtowników stalowych stropu oraz rur stalowych instalacji gazowej, które nie posiadają luzów dylatacyjnych w miejscach przejść przez przegrody (brak tulei osłonowych),
- schody klatki schodowej o konstrukcji stalowej ze stopniami drewnianymi, konstrukcja w części nad piwnicą wymaga remontu lub wymiany z uwagi na znaczne uszkodzenia korozyjne, stopnice schodów są niestabilne, wyszczerbione, wymagają naprawy lub wymiany na nowe,
- na dachu występują liczne ubytki i rozwarstwienia dachówki ceramicznej, spękania pokrycia z papy, korozja obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz kominów wywiewnych kanalizacji, stwierdziliśmy także korozję blachy, którą pokryta jest pokrywa wylazu dachowego,
- w obrębie strychu widoczna korozja biologiczna elementów drewnianych więźby dachowej – pleśń i grzyby, niektóre elementy więźby dachowej wykazują znaczne ugięcie, brak jednej podwaliny pod krokwią, krokiew nie ma oparcia,

Okna w piwnicach, strychu i na klatce schodowej zostały wymienione na nowe pcv. W budynku brak balkonów. Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 764/2023 i dokumentację fotograficzną.

21.09.2023 r. zarządca budynku przesłał nam protokół nr 1/2019 z 21.06.2019 r. z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu przeprowadzonej przez mgr. inż. Marka Zielińskiego i mgr. inż. Jakuba Gołofita.

Na podstawie pozyskanych dokumentów od zarządcy budynku oraz poczynionych przez nas ustaleń kontrolnych wszczęliśmy postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu, o czym zawiadomiliśmy strony pismem z 29.09.2023 r. Jednocześnie poinformowaliśmy strony o zamiarze wydania przez nas decyzji w sprawie i uprawnieniach stron do wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji – strony nie skorzystały z tych uprawnień.

➤ Ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie

Z przeprowadzonych przez nas czynności kontrolnych i udostępnionych nam protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego budynku wynika jednoznacznie, że budynek przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. Zły stan techniczny dotyczy niemal wszystkich elementów budynku: piwnic, klatki schodowej, elewacji i dachu. Niektóre z występujących nieprawidłowości utrzymania budynku mogą stanowić również zagrożenie dla ludzi oraz mienia.

Z pewnością takie zagrożenie stanowi silne zawilgocenie murów piwnicznych prowadząc do ich uszkodzeń korozyjnych, obniżając ich parametry wytrzymałościowe, wilgoć z murów oddawana następnie do powietrza w piwnicach powoduje rozwój korozji belek stalowych stropu zmniejszając ich nośność. Z kolei ugięcia i braki niektórych elementów więźby dachowej świadczą o jej złym stanie

technicznym co może doprowadzić o przekroczenia stanu granicznego nośności i w konsekwencji do zniszczenia części dachu. Dodatkowo korozja biologiczna elementów więźby dachowej powoduje dalsze niszczenie struktury drewna.

O ile sposób usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym elewacji, obudów doświetli piwnic, pokrycia dachu, klatki schodowej, stropu nad piwnicą, instalacji gazowej w piwnicy nie budzi wątpliwości, to już stan techniczny konstrukcji więźby dachowej oraz zawilgocenie ścian i posadzki w piwnicy wymaga w naszej ocenie szczegółowego rozpoznania.

Poczynione przez nas ustalenia kontrolne, a także ustalenia zawarte w przekazanych nam protokołach z kontroli stanu technicznego budynku nie dają odpowiedzi o rzeczywistym stopniu degradacji technicznej więźby dachowej oraz o przyczynach tak silnego zawilgocenia murów i posadzek piwnic. W przypadku porażenia drewna grzybami i pleśnią określenie stopnia zużycia technicznego wymaga specjalistycznej wiedzy technicznej oraz przeprowadzenia odpowiednich badań, co pozwoli na określenie programu działań konserwacyjno-naprawczych. Trwanie stanu zagrzybienia więźby dachowej jest niedopuszczalne, bowiem może doprowadzić do stopniowego, nieodwracalnego uszkodzenia konstrukcji dachowej, która utracie przez to zdolność do przenoszenia obciążeń stałych i zmiennych. Tak samo zawilgocenie ścian i posadzek piwnicy musi zostać zlikwidowane bowiem prowadzi do stopniowej degradacji ścian i rozwoju korozji belek stropowych.

Uważamy, że stwierdzenia ujęte w protokole z kontroli pięcioletniej budynku przeprowadzonej 21.06.2019 r. dotyczące elementów konstrukcji dachu i zawilgocenia ścian piwnic oraz posadzek są zbyt lakoniczne i nie dostatecznie opisują stopień zużycia technicznego tych elementów budynku. Nie dają także odpowiedzi o przyczynie tak silnego zawilgocenia piwnic. Konieczne jest zatem przeprowadzenie rzetelnej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku, o której mowa art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Pozwoli to bowiem przygotować bazę pod wymaganą przez nas ekspertyzę stanu technicznego więźby dachowej oraz ścian i posadzek piwnic.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego - *organ nadzoru budowlanego - 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.*

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym spoczywa na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego. Redakcja tego przepisu wskazuje, że w pierwszej kolejności to właściciel obiektu budowlanego jest tym podmiotem, który odpowiada za należyte utrzymanie obiektu budowlanego. Niewątpliwie czynności polegające na zlecaniu przeprowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego budynku oraz sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego budynku należą do działań mających na celu utrzymywanie obiektu w odpowiednim stanie technicznym. Z tych względów adresatem niniejszej decyzji uczyniliśmy Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu – grupującej ogół właścicieli ww. budynku wielorodzinnego.

➤ **Termin wykonania obowiązku**

Art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego nie daje podstaw do wyznaczenia zobowiązanej terminu na wykonanie obowiązku. Oznacza to jednak, że właściciel budynku powinien przystąpić do realizacji obowiązku niezwłocznie i go wykonać w możliwie najszybszym terminie. Za taki termin w rozpatrywanej sprawie uważamy czas 2 miesięcy od ostatecznego rozstrzygnięcia. Po jego upływie w przypadku nie przedłożenia nam wymaganych niniejszą decyzją dokumentów podejmiemy postępowanie egzekucyjne.

Pouczenie

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

Przed upływem 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

Plm

mgr inż. Perzomyśław Samocki

Pismo otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Karola Miarki 2 we Wrocławiu,
2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o. o.,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miasta Wrocławia,
4. PINB a/a.