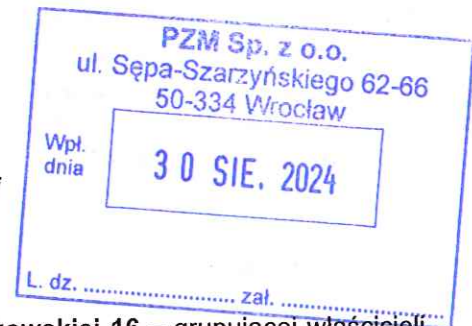


Wrocław, 28 sierpnia 2024 roku

Sprawa: stan techniczny
Adres: ul. Kleczkowska 16, Wrocław
Nr kancelaryjny: 1136 / 2023
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.37.2023.HC
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.308.2024.HC
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 1785 / 2024

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Kleczkowskiej 16 – grupującej właścicieli budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Kleczkowskiej 16 we Wrocławiu usuniecie zagrożenia występującego w obrębie piwnic opisanego budynku w tym naprawę uszkodzonego stropu nad piwnicą poprzez wykonanie :

1. naprawy i uzupełnienia cegłą pełną na zaprawie cementowej brakującego materiału tworzącego sklepienie ceglane stropu piwnicznego, wraz z uzupełnieniem spoinowania,
2. oczyszczenie, pomalowanie dwukrotnie farbą miniową oraz osiatkowanie belek stalowych stropu piwnicznego wraz stopkami ,
3. wzmocnienia belek stalowych w pomieszczeniu piwnicznym nr 7 za pomocą płaskowników stalowych metodą spawania,
4. osuszania ścian budynku w poziomie piwnic, bezinwazyjną metodą elektroosmozy bezprzewodowej lub pokrewną,
5. naprawy lub wymiany zużytej technicznie stolarki okiennej w poziomie piwnic,

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 6 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. O wykonaniu ww. robót należy zawiadomić pisemnie tutaj organ załączając oświadczenie osoby nadzorującej te roboty o ich wykonaniu zgodnie z przepisami oraz decyzją.

Podstawa prawna

- art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725) – dalej Pb
- art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kleczkowskiej 16 we Wrocławiu w dniu 6.03.2023 r. przeprowadziliśmy kontrolę. W toku kontroli ustaliliśmy, że we Wrocławiu przy ul. Kleczkowskiej 16 istnieje budynek wielorodzinny 5 kondygnacyjny z piwnicą i poddaszem nieużytkowym. Budynek w zabudowie zwartej – skrajny, Zabudowa w kształcie litery C usytuowany na rogu ulic Dębickiego, Zegadłowicza oraz Kleczkowskiej.

W dniu kontroli widoczne spękania, odspojenia i ubytki tynków na elewacjach, szczególnie na elewacji od zaplecza budynku. Widoczne wykruszenia cegieł ścian zewnętrznych na elewacji tylnej

oraz na powierzchni komina na elewacji skrajnej. Nad otworami okiennymi widoczne ukośne spękania na elewacji od podwórza. Zły stan techniczny balkonów na elewacjach od strony wyżej opisanych ulic – odpadający tynk, wraz z elementami betonu z balustrad, odsłonięte elementy konstrukcyjne płyt balkonowych z widoczną korozją, zmurszałe cegły ze szpaldowań, liczne odspojenia tynków, silna korozja oraz ubytki obróbek blacharskich balkonów. Pęknięcia ponad i pod otworami okiennymi oraz w obszarze gzymsów na elewacjach frontowych. Miejscowe ubytki tynków oraz materiału ceglanego ścian. Na elewacji od strony ulicy Zegadłowicza dwa balkony osiatkowane. Pozostałe balkony w złym stanie technicznym. Silna korozja belek, ubytki materiału ceglanego barierki i płyt oraz widoczne spękania ukośne na elewacji w kierunku od płyt balkonowych. Rury spustowe balkonów nieszczelne, z oznakami zużycia. Widoczne silne zawilgocenia ścian i balkonów w rejonie opisanych rur spustowych. Na elewacji od ulicy Kleczkowskiej widoczne liczne spękania ścian, nadproży, silna korozja i znaczne ubytki obróbek blacharskich gzymsów. Widoczne ubytki opaski betonowej wokół elewacji frontowej oraz liczne zawilgocenia w jej obszarze. Dach w części płaskiej pokryty papą w pozostałej części spadzisty pokryty dachówką ceramiczną częściowo po remoncie. Od strony zaplecza fragment dachu spadzistego - mansarda pokryta blachą – skorodowana. Widoczne spękania, odspojenia i ubytki tynku na kominach ponad dachem, wykruszenia betonowych czap kominowych oraz cegieł trzonów kominowych. Brak obróbek blacharskich kominów. Widoczna silna korozja obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Pokrycie dachowe w części skośnej zużyte technicznie, widoczne pęknięcia dachówek, ubytki, korozja obróbek blacharskich. Silnie zużyte stopnice drewniane i deski podestów schodów oraz spoczników między piętrowych. Miejscowe ubytki materiału tworzącego. Pęknięcia, odspojenia i ubytki tynku na ścianach i stropach w obrębie klatki schodowej, zacieki, złuszczenia powłok malarskich, silne zabrudzenia ścian. Widoczne zużycie eksploatacyjne stolarki okiennej z pcv na klatce schodowej. Widoczne spękania wypraw tynkarskich oraz ślady zawilgoceń w obrębie stropu nad klatką schodową. Widoczna miejscowa korozja belek stalowych w obrębie stropu nad piwnicą. Ściany i strop piwnic ceglane, pobielone z widocznymi ubytkami spoin między ceglanymi. Wiązba dachowa miejscowo porażona przez larwy owadów, miejscowe ślady po zawilgoceniach, zły stan techniczny stolarki okiennej w obrębie strychu. Nieliczne, miejscowe prześwity między dachówkami. W dniu kontroli brak oznak zalań i zawilgoceń w obrębie strychu. W dniu kontroli widoczne miejscowe zastoiny wody na płaskiej części dachu pokrytej papą. Brak widocznych ubytków pokrycia papowego dachowego. Wykonano dokumentację fotograficzną.

W postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Kleczkowskiej 16 we Wrocławiu – 25.01.2023 r. wezwaliśmy zarządcę budynku Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o. do przedstawienia w tut. inspektoracie protokołów z kontroli okresowej rocznej i pięcioletniej dla całego budynku przy ul. Kleczkowskiej 16 we Wrocławiu. W odpowiedzi na wezwanie 10.02.2023 r. zarządca przedstawił protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego z października 2023 roku, oraz protokół z okresowej kontroli przeprowadzonej raz na 5 lat wg art. 62 ust 1 pkt 2 z października 2019 roku.

Po tych ustaleniach z przeprowadzonej przez nas kontroli oraz w oparciu o dostarczoną dokumentację pismem z dnia 8.03.2023 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszonego stanu technicznego elewacji, balkonów, dachu, kominów oraz stropu nad piwnicą budynku mieszkalnego przy ul. Kleczkowskiej 16 we Wrocławiu.

➤ **Zebrane dowody i ich ocena**

Z pozyskanych dokumentów związanych z utrzymaniem obiektu, tj. z protokołu okresowej kontroli budynku przy ul. Sienkiewicza 55, przeprowadzanej co najmniej raz na rok, sporządzonego w dniu 22 września 2020 roku przez Pana Waldemara Barszcza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstr. - bud. o nr UAN.VII.8386(15)84, członka PDKIIB o nr ewid. PDK/BO/0328/02) wynika, że budynek, pomimo iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu. Z protokołu okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz otoczenia dotyczącego

budynku przy ul. Kleczkowskiej 16 przeprowadzanej raz na pięć lat sporządzonego w październiku 2019 roku, przez mgr inż. Bogusława Schuberta (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstr. -bud. o nr 184/DOŚ/07, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0098/08) wynika, że opisywany budynek jest w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację. Jednak widoczna jest silna korozja belek stropu nad piwnicą, zły stan techniczny balkonów i balustrad, silnie zużyte pokrycie dachu, spękania, odspojenia i ubytki tynków na kominach, wykruszenia betonowych czap i cegieł trzonów kominów. Autor wskazuje również nieprawidłowości w obrębie elewacji, szczególnie na elewacji tylnej – wykruszenia cegieł ścian elewacji tylnej, zużyte stopnice i podesty schodów drewnianych klatki schodowej, złuszczenia powłok malarskich, zabrudzenia ścian, więźba dachowa porażona przez owady, zły stan okien strychu, zużyte pionki wodne i kanalizacyjne. Autor protokołu z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku mieszkalnego Roman Jurski (nr upr. DOŚ/BO/5032/01) w protokole z października 2022 roku zaleca zabezpieczenie balkonów do czasu remontu (wskazuje na konieczność wykonania remontu kapitalnego tych elementów). Zaleca konserwację więźby dachowej, oczyszczenia oraz częściową wymianę elementów więźby w miejscach występujących porażań od owadów. Wymianę stolarki okiennej w poziomie strychu i piwnic, oraz zaleca działania remontowe jak remont klatki schodowej, podłóg w obrębie klatki schodowej. Nie wskazuje nieprawidłowości w obrębie stropu nad piwnicą. Po przeanalizowaniu stanu faktycznego oraz dostępnej dokumentacji dotyczącej stanu technicznego budynku PINB dla miasta Wrocławia zdecydował o nałożeniu obowiązku dokumentacyjnego i doprecyzowującego faktyczny stan techniczny stropu nad piwnicą który jest nierozdzielalną częścią konstrukcji całego budynku, poprzez sporządzenie protokołu z kontroli pięcioletniej budynku oraz ekspertyzy technicznej. Sporządzenie opisanej dodatkowej dokumentacji było niezbędne do oceny stanu faktycznego nieruchomości którego nie da się jednoznacznie określić ponieważ dotychczasowy sposób prowadzenia dokumentacji przez zarządcę jest niedbały i chaotyczny. Niemożliwe jest też zapewnienie bezpiecznego sposobu użytkowania całego budynku oraz zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia w sytuacji gdy jeden z kluczowych elementów konstrukcyjnych (strop) znajduje się w nieznanym stanie technicznym. W celu wyeliminowania zagrożenia tutaj organ zdecydował o konieczności uzupełnienia materiału dowodowego w zakresie oceny technicznej konstrukcji stropu nad piwnicą. Zarządca w przedłożył ekspertyzę techniczną z 4.04.2024 roku autorstwa mgr. inż. Mariusza Szumskiego dot. stanu technicznego stropu nad piwnicą.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Stopień zużycia obiektu świadczy o wieloletnich zaniedbaniach w jego utrzymaniu (brak remontów elementów obiektu znajdujących się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym).

Po przeanalizowaniu zebranego materiału nie było możliwości jednoznacznej oceny stanu technicznego stropu nad piwnicą. W protokole z 2019 roku wskazano silną korozję belek stropowych, jednak autor kolejnego protokołu w 2022 roku nie opisuje stanu technicznego stropu nad piwnicą. W toku naszej kontroli w obrębie kontrolowanych pomieszczeń piwnic nie stwierdzono „silnej korozji belek stropowych” opisanych w protokole z 2019 roku. PINB dla miasta Wrocławia zdecydował o konieczności zgłębienia zagadnienia i zebrania szerszej dokumentacji. Autor Ekspertyzy – oceny technicznej stropu nad piwnicą z dnia 4.04.2024 roku mgr inż. Mateusz Szumski stwierdza brak istotnych pęknięć i zarysowań murów piwnicznych, które wskazywałyby na uszkodzenia ścian fundamentowych lub ubytek ich nośności. Nieprawidłowości w obrębie piwnic to miejscowe ubytki spoinowania cegły nietynkowanych murów i zawilgocenia cegieł ścian, miejscowo znaczne. Ponadto w piwnicy widoczne nadproża stalowe, pozbawione tynków z oznakami korozji. Stropy piwnic o konstrukcji typu Kleina ½ cegły łukowe i płaskie na belkach stalowych oraz sklepienia stalowe w miejscach nieforemnych pomieszczeń w przeważającej części nietynkowane. Stropy oraz ich tynki (w miejscach gdzie występują) miejscowo znacznie zawilgocone z ubytkami spoinowania z lokalnie obluźowaną opadniętą cegłą. Belki stalowe stropów nietynkowane, miejscowo ze śladami i nalotem korozji – znaczna korozja w części oznaczonej jako pomieszczenie nr 7 piwnic. Część stropu w pomieszczeniu nr 5 rozebrana, uszkodzona i podstemplowana. Stan techniczny posadzek ocenia się jako średni a stropów w miejscach uszkodzeń (pomieszczenia nr 5 i 7) jako zły. Posadzka z cegły i

cementowa. Miejscowo zawilgocona z ubytkami. Stan techniczny opisywany jako średni. Obniżona skuteczność izolacji przeciw wodnych poziomych i pionowych w obrębie pomieszczeń piwnicznych. Stan techniczny izolacji przeciw wodnych w poziomie piwnic ocenia się jako zły. Reasumując, przedostawanie się wilgoci do piwnic budynku przez zużytą technicznie stolarkę oraz brak zabezpieczenia murów - ograniczoną skuteczność izolacji pionowej przeciwwodnej powoduje zagrożenie mienia. Ponadto zużyta izolacja pozioma murów, powoduje że podciągają one wodę kapilarnie od spodu budynku. Stąd występujące miejscowo zawilgocenia murów i spoin w pomieszczeniach piwnic. Bezpośrednio wpływa na występującą w piwnicach wilgoć ma brak odpowiedniej wymiany powietrza. Występująca w piwnicy wilgoć ma bezpośredni wpływ na postępującą korozję belek nadproży otworowych i elementów stalowych stropów Kleina oraz uszkodzenia cegieł tych stropów i ścian. Ze względu na wiek budynku oraz brak regularnych remontów i konserwacji występuje również naturalne, postępujące w czasie zużycie opisanych elementów. Opisane uszkodzenia należy poddać pilnej naprawie i konserwacji.

➤ **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 oszpecenie 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.

Nadmienić w tym miejscu trzeba, że ustawodawca w przepisie art. 104 k.p.a. wskazał, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej (§1). Decyzje rozstrzygają sprawę, co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji, o czym mowa w §2. Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy, stwierdzić należy, że w niniejszym postępowaniu można wyodrębnić poszczególne jego części nadające się do samodzielnego rozstrzygnięcia. W toku postępowania wyjaśniającego zarządca obiektu uzupełnił dokumentację związaną z utrzymaniem i użytkowaniem przedmiotowego obiektu. Nasze wstępne ustalenia potwierdziły zagrożenie wymagające wydanie decyzji częściowej odnoszącej się do elementów konstrukcyjnych oraz izolacji przeciw wodnych w obrębie piwnic, co przemawia za wydaniem w sprawie rozstrzygnięcia częściowego. Zgodnie z art. 104 § 2 k.p.a. decyzja administracyjna rozstrzyga sprawę co do jej istoty w całości lub w części. Przepis ten stanowi samodzielną podstawę do wydania tzw. decyzji częściowej dotyczącej poszczególnych elementów obiektu.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Na wykonanie obowiązku wyznaczyliśmy termin 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Bieg terminu 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 wnieśnie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Jak ustaliliśmy budynek stanowi w całości współwłasność właścicieli wymienionych na wstępie reprezentowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, do których skierowaliśmy nakaz.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

W przypadku nieuchylania 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 usunięcie zagrożenia i 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.

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.



Pismo otrzymują

1. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. Kleczkowskiej 16
2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o.
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.

