

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**
ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

PINB.WIK.5142.124.2019.GD
nr kanc. 5432/19

PZ Sp. z o.o.
ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66
50-334 Wrocław

Wpł.
dnia 02-07-2019

4187

L.dz.

Wrocław, dnia 14 czerwca 2019 roku

ul. M.IV

Wpł.
dnia 03-07-2019

Decyzja nr 192 /2019

L.dz.

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane /jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm./, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm./,

n a k a z u j ę

**Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu –
właścicielowi budynku przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu:**

- przeprowadzenie kontroli w/w budynku, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- przeprowadzenie kontroli w/w budynku, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- sporządzenie ekspertyzy technicznej, uwzględniającej stan techniczny przedmiotowego budynku. Ekspertyza winna wskazać zakres czynności, na podstawie których należy doprowadzić w/w budynek do odpowiedniego stanu technicznego, winna obejmować stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku – m. in. ścian, fundamentów, balkonów, konstrukcji dachu, a także trzonów kominowych, a także pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, izolacji przeciwwilgociowych, opaski przy budynku, jak również instalacji budynku (elektrycznych, sanitarnej, odgromowej – jej istnienia, zasadności wykonania), obejmować nieprawidłowości związane z wentylacją i jej brakiem, wskazać przyczyny występowania nieprawidłowości w budynku, w tym zawilgoceń - oraz sposoby ich usunięcia, doprowadzenia w/w elementów do stanu zgodnego z prawem.

Ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w danej specjalności. Do w/w opracowania należy załączyć dokumenty, potwierdzające posiadanie uprawnień oraz zaświadczenia o przynależności osób sporządzających w/w opracowanie do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uprawnieniami osób przeprowadzających w/w kontrolę (oryginały, bądź uwierzytelnione

Prowadzący sprawę: sygn. GD pok. 159, tel. 71 799 68 25, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00;
Biuro Obsługi Klienta: tel. 71 799 68 00; więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl
Przyjmowanie dokumentów w Centrum Obsługi Mieszkańca:
poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 7:00-15:00, środa: 7:00-17:00, parter – wejście A;

kopie) oraz zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Uzasadnienie

Do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wpłynęła informacja o nieprawidłowościach w utrzymaniu budynku przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu, mogących stwarzać zagrożenie (m.in. poprzez obłuzowane dachówki).

Z opinii kominiarskiej z maja 2016 roku, sporządzonej przez uprawnionego Mistrza Kominiarskiego Kazimierza Rogalskiego i protokołu kominiarskiego ze 31 stycznia 2018 roku, sporządzonego przez uprawnionego Mistrza Kominiarskiego Henryka Staszuka, wynika m. in. brak właściwej wentylacji w części lokali mieszkalnych przy jednoczesnym istnieniu w nich podłączeń urządzeń gazowych, stwierdzono również uszkodzenia ław kominiarskich i trzonów kominowych ponad dachem, brak wkładów kwasoodpornych w przewodach.

Z protokołu okresowej kontroli budynku, przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat sporządzonego w grudniu 2014 roku przez tech. Wiesława Pabisa (posiadającego przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie nr KL-348/89, członka ŚOIIB o nr ewid. SWK/IS/0209/04) wynika, że więźba budynku jest zawilgocona, należy wykonać konserwację elementów drewnianych, pokrycie z dachówki i papy posiada nieszczelności i uszkodzenia, ławy kominiarskie są zużyte technicznie, tynki i czapy trzonów kominowych ponad dachem wymagają napraw, obróbki blacharskie są skorodowane, brak jest instalacji odgromowej (zalecono jej pilne wykonanie). Wskazano, że tynki wewnątrz wymagają napraw, remontu, tynki elewacyjne posiadają ubytki, zalecono ich remont, brak jest opaski odwadniającej przy budynku, gzymsy są zawilgocone, stolarka okienna w obrębie części wspólnych częściowo do wymiany (m. in. zalecono wymianę okien piwnicznych z uwzględnieniem prawidłowej wentylacji), stwierdzono spękania w obrębie płyt balkonów (zalecono zabezpieczenie i remont), zalecono konserwację stolarki drzwiowej, w piwnicach stwierdzono zawilgocenia posadzki ceglanej. Jako pilne wskazano wykonanie robót w zakresie instalacji kanalizacyjnej (zalecono wymianę, usunięcie nieszczelności, wymianę pionów i podejść instalacji sanitarnej).

Z protokołów okresowych kontroli, przeprowadzanych co najmniej raz na rok, sporządzonych w 2017 i w 2018 roku przez Krysytę Emert (posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 369/93/UW, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/1069/04) wynika konieczność remontu pokrycia dachowego, ław i trzonów kominowych, uzupełnienia tynków, wskazano, że obróbki blacharskie dachu kwalifikują się do wymiany, istnieją spękania ścian, tynki płyt balkonowych i balustrad wymagają naprawy, instalacje wod.-kan., sanitarna – wymagają wymiany, przewody kominowe - remontu, w obrębie strychu istnieją spękania wymagające napraw, na elewacjach istnieją spękania tynków, przy budynku brak jest opaski. Przy tym z protokołu z 2018 roku wynika, że nie wykonano zaleceń dotyczących wymiany pokrycia dachu, przemurowania koron kominów, wymiany ław kominiarskich.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2019 roku tut. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu oraz o terminie przeprowadzenia oględzin w sprawie.

W toku oględzin przeprowadzonych przez pracowników tut. organu dnia 13 maja 2019 roku stwierdzono, że przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny pięciokondygnacyjny, z poddaszem częściowo użytkowym, podpiwniczony, w zabudowie zwartej, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Elewacje od strony frontowej i zaplecza są otynkowane, ze śladami zużycia eksploatacyjnego, zarysowaniami, miejscowymi

ubytkami tynków. Rynny mają ślady korozji, w obrębie gzymsu wieńczącego widoczne są ślady po zaciekach. Pokrycie dachowe z dachówki, ze śladami zużycia technicznego, przesunięciami, widoczne jest zużycie łąw kominarskich. Obróbki blacharskie trzonów kominowych posiadają ślady korozji, przy trzonie kominowym od strony budynku nr 5 miejscowo brak jest obróbki. Trzony kominowe są otynkowane, widoczne są spękania tynków. Od strony zaplecza budynku istnieją balkony. Widoczne są ubytki, wyszczerbienia parapetów balustrad balkonów, miejscowe ubytki warstw wykończeniowych. Przy budynku istnieje utwardzenie. W obrębie klatki schodowej widoczne są odsłonięte puszki elektryczne, bez nakryw. Widoczne są spękania, zarysowania wypraw wykończeniowych, ubytki, uzupełnienia, odparzenia. Stolarka okienna w obrębie klatki schodowej - z pcv, bez widocznych uszkodzeń. W obrębie pochylego stropu nad klatką schodową widoczne spękania, zarysowania, ślady po zaciekach. Na spękaniu klatki schodowej znajduje się plomba szklana bez uszkodzeń. Widoczne są spękania, zarysowania ścian, m.in. skośne. W obrębie nieużytkowanej części poddasza istnieją ugięcia drewnianych desek podłogi, widoczne jest zlasowanie, przesunięcia dachówek pokrycia, miejscowe prześwity, m. in. przy przejściach trzonów kominowych, elementów instalacyjnych. Widoczna jest, w obrębie poddasza, rura instalacyjna z prześwitami, znacznie skorodowana. Widoczne są ślady po zaciekach i wysolenia w obrębie konstrukcji więźby dachowej i olatowania, drewnianej podłogi poddasza. Na ścianie szczytowej od strony budynku nr 5 istnieją widoczne skośne spękania, zarysowania. W obrębie piwnicy widoczne są spękania, zarysowania tynków ścian, sufitu. Z przeprowadzonych czynności spisano 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.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stwierdzić należy, iż budynek przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Budynek posiada bowiem uszkodzenia pokrycia dachowego – zużycie techniczne, przesunięcia, zlasowania dachówek pokrycia, miejscowe prześwity. Nieszczelności pokrycia dachowego mogą przyczyniać się do powstania istniejących zawilgoceń, wysoleń elementów konstrukcyjnych więźby dachowej i olatowania, co może prowadzić do degradacji parametrów wytrzymałościowych tych elementów i powodować w następstwie zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Nieszczelności pokrycia mogą też powodować wady innych elementów budynku - w niniejszym przypadku stwierdzono zawilgocenia i ugięcia podłogi poddasza - a zatem powodować zagrożenie bezpieczeństwa mienia.

Braki, wadliwość obróbek blacharskich dachu może przyczyniać się do przedostawania się wody opadowej do wnętrza budynku, powodować zawilgocenia, a zatem stwarzać zagrożenie co najmniej mienia. Również uszkodzenia parapetów balustrad balkonów

mogą powodować nadmierne oddziaływanie wody opadowej na substancję budynku, i powodować w/w zagrożenie.

Spękania, zarysowania ścian mogą świadczyć o utracie ich parametrów wytrzymałościowych, co w konsekwencji może prowadzić do nadmiernego ich osłabienia – i zaistnienia zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. W protokole okresowej kontroli z 2014 roku stwierdzono spękania płyt balkonów, co również może świadczyć o wadach w ich obrębie, mogących powodować powyższe zagrożenia.

Braki nakryw puszek elektrycznych mogą powodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Ubytki tynków elewacyjnych, odsłaniające materiał ceglany ścian – mogą przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych, powodować degradację materiału – a zatem powodować co najmniej zagrożenie mienia.

Zagrożenie takie również może powodować zużycie techniczne instalacji kanalizacyjnej, w przypadku jej rozszczelnienia.

Nieprawidłowości związane z wentylacją i jej brakiem, przy jednoczesnych podłączeniach urządzeń grzewczych gazowych w lokalach mieszkalnych – mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, m. in. z uwagi na możliwość powstania tlenku węgla. Ponadto w dostarczonej dokumentacji zalecono wymianę okien piwnicznych na stolarkę okienną z uwzględnieniem prawidłowej wentylacji – ekspertyza winna jednoznacznie wskazywać na parametry niezbędne do zapewnienia wentylacji. Z uwagi na częściowo różny zakres nieprawidłowości wynikający z opinii kominiarskiej z 2016 roku i z protokołu z 2018 roku odnośnie stwierdzonych wad w lokalach - ekspertyza winna w sposób spójny wskazywać nieprawidłowości i zalecenia.

W budynku stwierdzono zawilgocenia posadzki piwnicznej. Zawilgocenia w obrębie piwnic mogą wynikać z braku odpowiednich izolacji budynku, powodować degradację fundamentów i ścian budynku, nadmierne osiadanie budynku, negatywnie wpływać na przegrody budowlane, a w rezultacie powodować zagrożenie zdrowia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia. Należy zauważyć, że stan izolacji przeciwwilgociowych nie został ujęty w protokołach okresowych budynku – ani w protokole kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, ani w protokołach kontroli przeprowadzanych co najmniej raz na rok. W związku z powyższym ekspertyza techniczna winna jednoznacznie wskazywać przyczyny zawilgocenia piwnic i sposoby usunięcia wad.

Należy zauważyć, że w kolejnych protokołach okresowych kontroli budynku zalecano wykonanie opaski przy budynku (w tym, w protokole z 2018 roku określono stan opaski jako dobry, jednocześnie zalecając jej wykonanie) – podczas gdy przy budynku istnieje utwardzenie. Stąd ekspertyza winna jednoznacznie określać zakres niezbędnych robót do wykonania w celu m. in. zapobiegania nadmiernym zawilgoceniom budynku oraz wyjaśniać kwestie konieczności wykonania opaski przy budynku, a w razie takiej konieczności wskazywać jej parametry. Nadmierne zawilgocenie budynku, w wyniku braku właściwego zabezpieczenia przed oddziaływaniem wód opadowych, może powodować zagrożenie co najmniej mienia.

Z w/w protokołów wynika również zalecenie wykonania instalacji odgromowej budynku (z protokołu z 2014 roku – pilnego), natomiast z dostarczonych dokumentów nie wynika, czy brak instalacji odgromowej jest skutkiem jej zużycia technicznego, czy też nigdy ona nie istniała w przedmiotowym budynku oraz czy brak w/w instalacji powoduje zagrożenie – stąd zasadne jest wyjaśnienie w/w kwestii w ekspertyzie.

Ponadto w budynku istnieją rynny ze śladami korozji, gzyms wieńczący ze śladami po zaciekach, zużyte ławy kominiarskie, rura instalacyjna w obrębie poddasza z prześwitami, znacznie skorodowana, uszkodzenia warstw wykończeniowych wewnątrz budynku, spękania tynków trzonów kominowych, uszkodzenia czap.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego w sprawie należy stwierdzić, że w budynku istnieją nieprawidłowości związane z jego utrzymaniem. Z przepisu art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane wynika, że „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”.

Art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane wskazuje, iż kontrola na w/w podstawie prawnej winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. Z uwagi na nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu, mogące powodować zagrożenie zdrowia, życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, tut. organ uznał za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku (wcześniej niż raz na 5 lat od daty ostatniej kontroli) w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy. Należy zauważyć konieczność przeprowadzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku, w 2019 roku, okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, co wynika z przepisów prawa (kontrolę przeprowadzono w 2014 roku), a zatem mniejszą dolegliwość obowiązku zawartego w niniejszej decyzji.

Z uwagi na nieprawidłowości związane z wentylacją w budynku (i stwierdzone zagrożenie) oraz uszkodzenia w obrębie trzonów kominowych tut. organ uznał za zasadne nakazanie przeprowadzenia kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ustawy – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

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 14 maja 2019 roku, zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie wniosły nowych dowodów, żądań, nie zmieniły żądań zawartych we wniosku.

Z uwagi na nieprawidłowy stan techniczny w/w obiekcie - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne nałożenie na współwłaścicieli przedmiotowego budynku – zgromadzonych we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu - obowiązku przeprowadzenia kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) i 2 ustawy – Prawo budowlane i przedstawienia ekspertyzy technicznej, w szczególności dotyczącej elementów konstrukcyjnych budynku m. in. ścian, fundamentów, balkonów, konstrukcji dachu, jak również trzonów kominowych, a także pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, izolacji przeciwwilgociowych, wskazującej przyczyny powstawania nieprawidłowości, w tym zawilgoceń, oraz sposoby ich usunięcia, a także opaski przy budynku (zasadności wykonania robót w tym zakresie) oraz instalacji w budynku (sanitarnej, elektrycznej, odgromowej - jej istnienia, zasadności wykonania), obejmującej nieprawidłowości związane z wentylacją i jej brakiem, uwzględniającej aktualny stan techniczny budynku przy ul. Jaracza 7 we Wrocławiu – na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

W/w ekspertyza jest niezbędna w związku z koniecznością pozyskania materiału dowodowego i ustalenia robót budowlanych niezbędnych do wykonania w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku do stanu zgodnego z prawem.

Obowiązek wykonania nakazu wynikającego z niniejszej decyzji staje się wymagalny z dniem, w którym decyzja osiąga przymiot ostateczności - a więc po upływie 14 dni od daty jej otrzymania, jeżeli żadna ze stron nie wniesie środka zaskarżenia, bądź w przypadku wniesienia odwołania – od dnia wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji. W przypadku braku przedłożenia wymaganych niniejszą decyzją protokołów oraz ekspertyzy w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania przez rozstrzygnięcie w sprawie przymiotu

ostateczności - tut. organ podejmie postępowanie egzekucyjne w celu przymuszenia do wykonania nałożonego obowiązku.

Mając na względzie powyższe rozstrzygam 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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. organu. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. 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
[Signature]
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. „Prywatny Zarząd Mieszkaniami” Sp. z o. o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Jaracza 7
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a