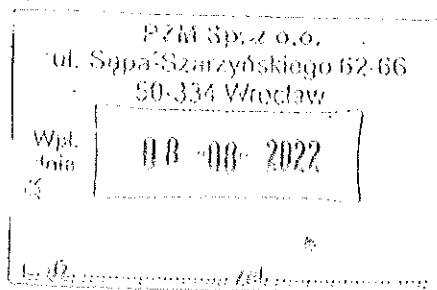


Wrocław, 2 sierpnia 2022 roku

Sprawa: stan techniczny budynku  
Adres: ul. Pomorska 59, Wrocław  
Nr kancelaryjny 4946/2022  
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.18.2021.EF  
*Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji*



Decyzja nr 1576 /2022  
nakazująca wykonanie robót

Nakazuję

Wspólnocie Mieszkanijowej ul. Pomorskiej 59 – grupującej ogół współwłaścicieli budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ulicy Pomorskiej 59 we Wrocławiu – w którym występują nieprawidłowości w stanie technicznym, w terminie 8 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:

1. Naprawić pęknięte nadproża ceglane poprzez rozkucie pęknięć, sklinowanie szczelin i uzupełnienie zaprawą według wybranej technologii naprawy.
2. Przeszyć spękania i zarysowania ścian prętami stalowymi  $\varnothing 8$  mm ze stali A-II lub zastosować rozwiązania systemowe, np. Helifix, Brutt Saver lub inne. Większe ubytki przemurować cegłą kl. 150 z zalaniem szczelin zaprawą rozprężną.
3. Wykonać nowy tynk cementowo-wapienny kat. III odtwarzając elementy architektoniczne i podział boni na elewacji frontowej.
4. Zamontować nowe obróbki blacharskie detali i podokienników.
5. Wykonać hydroizolację ścian w przyziemiu i posadzek piwnic.
6. Wykonać nowe deskowanie i pokrycie skośnej połaci dachu od ulicy, np. z dachówki bitumicznej.
7. Rozwarstwione podłużnie krokwie, płatwie i słup scalić stosując spiralne kotwy stosowane na sucho lub wkręty ciesielski o  $\varnothing 8$  mm – w rozstawie co 25 cm. Elementy konstrukcji lokalnie porażone przez korozję biologiczną oczyścić do zdrowego drewna - w przypadku ubytku powierzchni przekroju ponad 10% elementy należy wzmocnić przez brusowanie.
8. W przestrzeni strychowej wykonać nowe tynki, po uprzednim usunięciu starych, zawilgoconych.
9. Wykonać remont klatki schodowej: naprawę tynków i wymalowań, podłóg drewnianych na spocznikach i stopnicach

Roboty należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, przepisami techniczno-budowlanymi pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia do sprawowania funkcji nadzoru nad robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Protokoły odbioru robót, lub ich uwierzytelnione kopie, należy przedłożyć w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia niezwłocznie po ich sporządzeniu wraz z uwierzytelnionymi kopiami dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnienia budowlane i kopią zaświadczenia o przynależności okręgowej izby inżynierów osoby nadzorującej roboty.

#### Podstawa prawna

Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1333)

Art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz.735 ze zm.) – k.p.a.

#### Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia powziął informację o nieprawidłowym stanie technicznym budynku wielorodzinnego przy ul. Pomorskiej 59 we Wrocławiu.

W dniu 9 marca 2021 roku przeprowadziliśmy, w obecności przedstawiciela zarządcy budynku, kontrolę nieruchomości. W jej toku stwierdziliśmy, że frontowa elewacja sześciokondygnacyjnego budynku pozbawiona jest okładzin tynkarskich, obróbki blacharskie gzymsów są całkowicie skorodowane, elewacja od zaplecza w przeważającej części również pozbawiona tynku. Ściany podparapetowe od strony budynku przy ul. Pomorskiej 61 mają spękania skośne. Konstrukcją dachu drewniana, kryta papą. W przestrzeni strychowej zmagazynowano przedmioty łatwopalne: stare meble. Do jednego z przewodów kominowych wentylacyjnych podłączono przewody z rur spiro wpięte do trójnika wykonanego z PCV. Od strony podwórza do budynku przylega oficyna czterokondygnacyjna, podpiwniczona. Komin na oficynie pozbawiony jest częściowo tynku. Jeden z przewodów tego kominu zaślepiony jest od góry, dwa przewody przedłużone są rurami w kolorze brązowym (brak możliwości ustalenia materiału: kamionka czy PCV).

W toku kontroli przedstawiciel zarządcy przekazał kopie protokołów kontroli okresowych. Protokół nr 857532 okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzony został przez mistrza kominarskiego Arnolda Czaplińskiego w dniu 22 lutego 2021 r. - w protokole wskazano na nieprawidłowości dotyczące braku dopływu powietrza do mieszkań, w których zainstalowane są kotły gazowe C.O., niedrożność przewodów, nieprawidłowości w podłączeniach kotłów gazowych. W protokole brak jest jednak podstawowej informacji: czy przewody kominowe nadają się, czy nie nadają się do dalszej bezpiecznej eksploatacji, co jest istotą każdej kontroli. Wynik kontroli musi jednoznacznie wskazywać, czy przedmiot kontroli może być nadal używany bez zagrożenia życia i zdrowia ludzi lub posiadanego przez nich mienia.

Protokół nr 1/12/2020 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego sporządzony został 21 grudnia 2020 przez mgr inż. Antoniego Potałowicza, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń – wskazano w nim zły stan tynków. Kontrolujący odnosząc się do zaleceń poprzedniego protokołu wskazał, iż zalecenia protokołu z dnia 23.10.2019 r. z kontroli pięcioletniej nie zostały wykonane. Protokół ten został sporządzony przez mgr inż. Wojciecha Czarnoleskiego, posiadającego uprawnienia w specjalnościach konstrukcyjno-budowlanej (51/93/UW) i instalacyjno-inżynierskiej (35/93/UW). W protokole tym również odniesiono się do zaleceń z poprzednich protokołów z czego wynika, że zalecenia te nie są wykonywane od wielu lat i wady w stanie technicznym budynku są wynikiem wieloletnich zaniedbań i zaniechań jakichkolwiek działań mających na celu utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym, do czego właściciel obiektu jest zobowiązany przepisem art. 61 Prawa budowlanego. W protokole stwierdzono brak zakotwienia

attyki nad dachem, odpadające tynki zalegające na pokryciu, korozję wyłazu dachowego, opierzeń, obróbek blacharskich, zanieczyszczone rynny, uszkodzenia detali architektonicznych, wyeksploatowanie instalacji wod-kan., zarysowanie ścian na elewacjach. Ponadto w protokole tym zawarto informację o braku kontroli w dwunastu lokalach mieszkalnych, co stanowi więcej niż połowę lokali mieszkalnych w kontrolowanym budynku.

Protokół pomiarów elektrycznych sporządzono w sierpniu 2019 r., przy czym nie wykonano pomiarów w ośmiu lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych usytuowanych w parterze budynku, czyli łącznie w dziesięciu z dwudziestu dwóch wyodrębnionych lokali. Powyższe pozwala nam przyjąć, że protokoły te nie odzwierciedlają faktycznego stanu technicznego budynku; Ponadto w protokołach kontroli lokali zamieszczono informację o braku ochrony przeciwpożarowej z zaleceniem natychmiastowej modernizacji instalacji elektrycznej z jednoczesną informacją, że nadaje się ona do dalszego użytkowania i spełnia warunki normowe. Osoby, które sporządziły protokół – Marcin Stawiński, posiadający świadectwo kwalifikacyjne D1-1641/517/17 i Mirosław Biłek, posiadający świadectwo kwalifikacyjne E-5852/517/19 nie przesyłały do siedziby PINB informacji o stwierdzeniu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi. Wyjaśnienia więc wymagają zapisy protokołów, gdzie wpisano zalecenie natychmiastowej modernizacji. Kontrolujący nie wskazali na czym ta modernizacja miała by polegać. Wątpliwości budzą również zapisy protokołów, których tytuły odnoszą się do pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej a uwagi i zalecenia do ochrony przeciwpożarowej. W protokołach przywołano normę PN-HD-60364-4-41 „Instalacje elektryczne niskiego napięcia – Część 4-41: Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa – ochrona przez porażeniem elektrycznym”. W uwagach, w protokołach badań instalacji w lokalach mieszkalnych, przytoczono ją jednak w związku z brakiem spełnienia ochrony przeciwpożarowej przez badane instalacje. Co więcej, w protokole nr 1/59/19, w którym przedstawiono badania części wspólnej WLZ w uwagach znalazło się stwierdzenie, iż instalacja spełnia wymagania ochrony przeciwporażeniowej z przywołaniem tej samej normy PN-HD-60364-4-41. Te niespójności, jak i fakt braku kontroli w połowie lokali pozwala nam stwierdzić, że zarządca nie posiada protokołów kontroli obrazujących faktyczny stan instalacji w sposób rzetelny, pozwalający na stwierdzenie bezpiecznego użytkowania instalacji elektrycznych.

Wobec powyższego, na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane nakazaliśmy współwłaścicielom obiektu, decyzją PINB nr 885/2021 z dnia 9.04.2021 r.

- przeprowadzenie kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit c. Prawa budowlanego polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów kominowych - zawierającej inwentaryzację wszystkich podłączeń do przewodów kominowych w budynku (po wykonaniu przeglądu - kontroli przewodów kominowych należy sporządzić Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych, wykonać szkic - rzut pionowy przewodów kominowych, z naniesieniem ich numeracji, numeracji pionów, naniesieniem drożności, oznaczeniem rodzaju wylotów, przypisaniu podłączeń do każdego przewodu, rysunek powinien zawierać znaki ukierunkowujące szkic względem ulicy, wszelkie usterki związane z brakiem drożności, nieprawidłowymi podłączeniami, brakiem szczelności itp., wykazane w protokole, powinny mieć odesłanie do numeru pionu, oraz przewodu i obsługiwanego przezeń podłączenia),
- przeprowadzenie kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów; we wszystkich lokalach mieszkalnych i usługowych,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku (ścian nośnych, dachu) oraz przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Pomorskiej 59 we Wrocławiu - ustalającej

nieprawidłowości w stanie technicznym i wynikające z ewentualnych wadliwych podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji oraz sposób ich usunięcia.

- sporządzenie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Pomorskiej 59 we Wrocławiu – ustalającej nieprawidłowości w stanie technicznym oraz sposób ich usunięcia.

Decyzja ta została utrzymana przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją nr 726/2021 z 5 lipca 2021 r.

W dniu 7 lutego 2022 r. zarządca przedłożył protokół z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użycia budynku dokonanej w oparciu o art. 62 ust.1 pkt 2 prawa budowlanego (w zakresie konstrukcji), sporządzony przez mgr inż. Mirosława Goleniowskiego, posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr DOŚ/BO/0352/13 i dr inż. Piotra Berkowskiego, rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz protokół nr 247/11/2021 z 26 listopada 2021 r. pomiarów rezystancji izolacji i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej sporządzony przez Stanisława Glińskiego, posiadającego uprawnienie budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie urządzeń elektrycznych i energetycznych nr 147/01/DUW oraz świadectwo kwalifikacyjne nr D1-5250/517/20 uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci na stanowisku dozoru. Zarządca przedłożył również ekspertyzę stanu technicznego budynku sporządzoną przez tych samych autorów. Dokumenty te i kontrola budynku przeprowadzona przez nas stały się podstawą do sformułowania nakazów niniejszej decyzji.

Przedłożony protokół kontroli przewodów kominowych, wraz z uzupełnieniem z 22 marca 2022 r. sporządzony przez mistrza kominarskiego Arnolda Czaplńskiego (dyplom mistrzowski nr 2141) nie zawiera inwentaryzacji wszystkich podłączeń do przewodów kominowych. Zarządca złożył wyjaśnienie, że podjął kroki sądowe celem przymuszenia lokatorów zajmujących mieszkania do udostępnienia ich celem przeprowadzenia kontroli przewodów kominowych. Przedłożony protokół z częściowej kontroli nie zawiera informacji o drożności przewodów - szkic przewodów nie naniesiono drożności przewodów ani nie przedstawiono jej w inny sposób. Nie przedłożono ekspertyzy wskazującej sposób usunięcia nieprawidłowości wadliwych podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacyjnych. W tym zakresie decyzja PINB 885/2021 z dnia 9.04.2021 r nie została wykonana.

Przedłożoną ekspertyzę w zakresie konstrukcji budynku uznaliśmy za wystarczającą do sformułowania nakazu mającego na celu usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym elementów konstrukcyjnych budynku. Po przedłożeniu kompletnego protokołu kontroli przewodów kominowych i ekspertyzy wskazującej sposób usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym przewodów kominowych, wydamy decyzję obejmującą ten zakres i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości mogących stanowić zagrożenie życia lub zdrowia ludzi nałożymy na wspólnotę mieszkaniową obowiązek usunięcia tych nieprawidłowości.

Po analizie powyższego stanu faktycznego i przedłożonych dokumentów stwierdziliśmy, że obiekt posiada nieodpowiedni stan techniczny mogący spowodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi. Wobec dyspozycji art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – w przypadkach nieodpowiedniego stanu technicznego – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.

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 zawiadomił strony pismem z 27



