

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

PINB.WIK.5142.130.2019.GX

Nr kanc. 6557/2019

J. Olkowiak
PZM Sp. z o.o.
ul. Sępa Szarzyńskiego 62-66, 50-334 Wrocław
ODDZIAŁ I
ul. M. Miechowity 1, 51-162 Wrocław

Wpł. dnia **08. 08. 2019** Wrocław, 5 sierpnia 2019 roku

L.dz. zał.
Decyzja nr 1519/2019

Na podstawie art. 62 ust. 3 w związku z art. 83 ust.1 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.),

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Daszyńskiego 40 – stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Ignacego Daszyńskiego 40 we Wrocławiu (dz. nr 110, AM-10, obręb Plac Grunwaldzki):

- **przeprowadzenie kontroli** ww. budynku, w trybie art. 62 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (kontrola roczna) – w zakresie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych);
- **przeprowadzenie kontroli** ww. budynku, w trybie art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (kontrola 5-letnia) – w szczególności w zakresie sprawdzenia elementów odwodnienia budynku, ścian konstrukcyjnych, stropów (w tym nad lokalem nr 14)
- **sporządzenie ekspertyzy technicznej** obejmującej stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Ignacego Daszyńskiego 40 we Wrocławiu – w szczególności odnoszącej się do stanu technicznego: fundamentów; ścian konstrukcyjnych; stropów; więźby dachowej; piwnic; instalacji wod.-kan.; wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach mieszkalnych oraz w piwnicy. Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna wskazywać przyczyny powstawania ujawnionych nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu), oraz wskazać zakres i sposób usunięcia występujących nieprawidłowości, poprzez wskazanie konkretnych czynności (robót budowlanych) jakie należy wykonać, aby doprowadzić przedmiotowy obiekt do odpowiedniego stanu technicznego.

Ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osobę/osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz instalacyjnej w zakresie instalacji (wod.-kan., wentylacyjnej) mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Do ww. opracowania należy załączyć dokumenty, potwierdzające posiadanie uprawnień oraz zaświadczenia, o przynależności osób sporządzających powyższe opracowanie, do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Z przeprowadzonej kontroli, należy sporządzić stosowny protokół. Do protokołu należy dołączyć uprawnienia osób przeprowadzających ww. kontrolę (oryginały, bądź

Prowadzący sprawę: sygn. GX pok. 161, tel. 71 799 68 26, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biuro Obsługi Klienta: tel. 71 799 68 00,

Przyjmowanie dokumentów w Centrum Obsługi Mieszkańca: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 7:00-15:00, środa: 7:00-17:00, parter – wejście A.

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl

uwierzytelnione kopie) oraz zaświadczenia o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, a następnie przedłożyć go wraz z ekspertyzą techniczną do tut. organu nadzoru budowlanego niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (*dalej: PINB*) na podstawie skargi mieszkańca nieruchomości dotyczącej nieprawidłowości w stanie technicznym stropu nad lokalem nr 14 w budynku przy ul. I. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu – podjął z urzędu postępowanie wyjaśniające w przedmiotowym zakresie, celem nakazania usunięcia ewentualnych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu ujawnionych w toku prowadzonego postępowania dowodowego (w tym kontroli ww. nieruchomości). W treści przywołanej skargi wskazano m.in. na długotrwałe, kilkukrotne zalewanie lokalu nr 14 przez użytkowników lokalu nr 18, przez co stan techniczny stropu uległ pogorszeniu (odczuwalne drgania i trzeszczenia stropu).

Następnie mając na uwadze poczynione ustalenia kontrolne, PINB wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ignacego Daszyńskiego 40 we Wrocławiu. Ponadto do akt sprawy włączono protokoły kontroli przeprowadzonych przez pracowników tut. organu nr 550/2019 i nr 630/2019 wraz z dokumentacją techniczną dotyczącą utrzymania i użytkowania obiektu, o czym zawiadomiono strony na podstawie art. 77 § 4 k.p.a. pismem z 10.07.2019 r. Jednocześnie w przywołanym piśmie zawiadomiono wspólnotę mieszkaniową i zarządcę nieruchomości o uprawnieniach wynikających z art. 10 k.p.a.

W trakcie przywołanych czynności kontrolnych przeprowadzonych 29.05.2019 r. przez pracowników tut. organu ustalono, iż przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu znajduje się budynek wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowany. Elewacja budynku zarówno od strony frontowej jak i od podwórza jest mocno uszkodzona. Widoczne odspojenia, ubytki tynku. Elementy odspojone zostały skute. Gzymsy na pierwszej kondygnacji są mocno uszkodzone. Brak opaski izolacyjnej przy poziomie gruntu. Stwierdzono brak spoin między cegłami oraz ich ubytki. Parapety mocno uszkodzone. Zdeformowane, odkształcone, niekompletne obróbki blacharskie, miejscami całkowicie skorodowane (obróbki blacharskie nie spełniają swojej funkcji). Przy gruncie blisko muru budynku widoczna roślinność. Od strony frontowej widoczne dwa balkony na poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji po remoncie – wykonano otynkowanie, nowe powłoki malarskie, obróbki blacharskie, balustrady pełne murowane. Dach na budynku konstrukcji drewnianej, mansardowy, w części stromej na skosach występuje dachówka ceramiczna. Widoczne ślady zużycia technicznego. Widoczne ubytki, liczne nieszczelności, przecieki w pokryciu dachu w obrębie lokalu na poddaszu i strychu. Pokrycie zużyte technicznie widoczne ubytki, starta powłoka. Konstrukcja drewniana dachu nie wykazuje oznak nadmiernego zużycia technicznego oraz uszkodzeń wpływających na nośność elementów konstrukcyjnych. W piwnicy stwierdzono wyczuwalny zapach wilgoci i stęchlizny. Widoczna korozja elementów stalowych stropu, (strop masywny) miejscami korozja wżerowa i miejscami powierzchniowa. Brak posadzki w piwnicy, widoczny grunt, przez co zawilgocenie jest większe. Stolarka okienna zniszczona, zużyta, wyeksploatowana, widoczne ślady nadmiernego zużycia technicznego. Klatka schodowa w budynku jest zużyta technicznie. Schody konstrukcji metalowej posiadają okładziny. Widoczne ślady zużycia, okładziny mocno wytarte, miejscami na stopniach i spocznikach zupełny brak okładzin. Stolarka okienna w obrębie klatki schodowej nowa PCV. Na ścianach klatki schodowej widoczne złuszczenia, spękania powłok malarskich, klatka schodowa zdewastowana poprzez graffiti. Miejscami widoczne zacieki na stropach i ścianach (zacieki rdzawe). W trakcie kontroli udostępniono lokal nr 14 znajdujący się na

czwartej kondygnacji. Lokal mieszkalny po remoncie – wykonano nowe okładziny ścienne, podłogowe, sufit podwieszany. Stwierdzono niewielkie zacieki w strefie wejścia do WC w części nieremontowanej. Z uwagi na wykonany remont i obudowy trudno stwierdzić, czy występowały zacieki stropu i w jakim stanie technicznym obecnie się znajduje. Lokal mieszkalny nr 18 nie został udostępniony. W obrębie lokalu nr 18 na piątej kondygnacji znajduje się nieużytkowana toaleta, która obecnie jest zaśmiecona i służy jako miejsce składowania rzeczy. W obrębie wejścia do lokalu nr 18 znajduje się okładzina podłogowa, gdzie po jej odsłonięciu widoczne są ubytki desek drewnianych (podłogi), zawilgocenia deskowania i ubytki deskowania. Z informacji uzyskanych od uczestników kontroli oraz najemcy lokalu nr 14 ustalono, iż powstałe zacieki, zalewania mieszkania są powodowane przez użytkowników lokalu nr 18 i ich destrukcyjne działania (niszczenie kranów, przyborów sanitarnych, odkręcanie wody). Z uzyskanych informacji wynika, iż były częste zgłoszenia na policję i ich interwencje. Ustalono, że wdrożono proces eksmisyjny użytkowników bezumownych lokalu nr 18. Sporządzono dokumentację fotograficzną obrazującą poczynione ustalenia faktyczne, w tym przede wszystkim występujące na obiekcie uszkodzenia, nieprawidłowości, braki. W trakcie kontroli stwierdzono iż przystąpiono do robót polegających na remoncie pokrycia dachu, opierzenia, lukarn, kominów. W dniu 26.06.2019 r. dokonano kontroli lokalu mieszkalnego nr 18. Kontrola została przeprowadzona przy udziale przedstawicieli Zarządu Zasobu Komunalnego działającego w imieniu Gminy Wrocław oraz funkcjonariusza Policji. Ustalono, iż przedmiotowy lokal składa się z przedpokoju, pokoju oraz łazienki wraz z WC. W przedpokoju znajduje się wnęka kuchenna. We wnęcie widoczna kratka wentylacyjna osadzona pod stropem. W lokalu brak jest ciepłej wody, brak ogrzewania. Wnęka kuchenna składa się ze zlewu, lodówki. Brak jest instalacji gazowej i przyborów gazowych. Piec kaflowy znajdujący się w lokalu jest zastawiony meblami – jest nieużywany. Na podłodze w strefie wejścia płyta typu OSB. W strefie wejścia do lokalu widocznie odsłonięta puszka i prowizoryczne wpięcie do instalacji elektrycznej, widoczne odsłonięte kable, niebezpieczna puszka, przewód prowadzony po podłodze. Prawdopodobnie nielegalne wpięcie do instalacji elektrycznej. W pokoju uszkodzone deskowanie podłogi, ugięcia stropu, klawiszowanie. Na przeciwko pokoju znajduje się wnęka łazienkowa z urządzeniami sanitarnymi: muszla klozetowa, brodzik bez baterii (kranu), zdemontowany bojler. W pokoju widoczna uszkodzona stolarka okienna, ubytki szklenia, spękana szyba. Brak szyby w oknie - otwór zabezpieczony folią prowizorycznie. Stolarka okienna jest drewniana, stara, zużyta. W pokoju widoczne prowizoryczne naprawy stropu nad lokalem, ślady przebarwień i zacieków. We wnęcie łazienkowej na stropie widoczny ubytek, odsłonięty strop drewniany i trzcina. W części kuchennej pod zlewem widoczne prowizoryczne podłączenie syfonu. Lokal jest zaniedbany, okładziny ścienne zniszczone. Sporządzono dokumentację fotograficzną, którą włączono do akt sprawy.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego przedłożono dokumenty związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektu budowlanego, w tym m.in. protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z 30.04.2018 r., protokół przeglądu instalacji gazowej z 23.07.2018 r., protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku z 5.11.2018 r., protokół z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki oraz otoczenia (pięcioletni) 05.2014 r. oraz protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu z 15.05.2019 r., książkę obiektu budowlanego.

Na podstawie poczynionych ustaleń tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. I. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu, ze szczególnym uwzględnieniem zagrożenia wynikającego z nadmiernego pogorszenia stanu technicznego stropu nad lokalem mieszkalnym nr 14 o czym

zawiadomiono strony postępowania pismem z 10.07.2019 r. Tym samym pismem na podstawie art. 77 § 4 Kpa poinformowano strony, że jako dowód w postępowaniu do akt sprawy zostały włączone protokoły z kontroli budynku, przeprowadzonej 29.05.2019 r. oraz 26.06.2019 r. W/w kontrole odbyły się w trybie art. 81 ust.4 Prawa budowlanego, w myśl którego „organy nadzoru budowlanego przy wykonywaniu obowiązków określonych przepisami prawa budowlanego mogą dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku tych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa budowlanego”. Zgodnie z dyspozycją art. 81a ust.2 Prawa budowlanego czynności kontrolne przeprowadzone zostały w obecności przedstawicieli zarządcy nieruchomości – PZM Sp. z o.o. oraz przedstawicieli Zarządu Zasobu Komunalnego.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należy wskazać, iż obecny stan techniczny stropu pomiędzy lokalami mieszkalnymi nr 14 i 18 w budynku, w szczególności jego elementów nośnych – narażonych na długotrwałe oddziaływanie wilgoci (penetrację wody) budzi wątpliwości i wymaga pozyskania materiału dowodowego, który pozwoli na ocenę stanu konstrukcji stropu, wraz ze wskazaniem ewentualnych uszkodzeń i sposobu ich usunięcia (eliminacja zagrożenia).

Analizując znajdujące się w aktach sprawy protokoły z okresowej kontroli obiektu przeprowadzanej w trybie art.62 ust.1 Prawa budowlanego, przedłożone przez PZM Sp. z o.o. (zarządcę obiektu), w szczególności krytycznej ocenie należy poddać protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu nr 1/2019 z 15.05.2019 r., sporządzony przez mgr inż. Marka Zielińskiego oraz mgr inż. Jakuba Gołofita, z uwagi na jego bardzo znikomą treść, ogólnikowe zapisy, a przede wszystkim nie spełnienie wymagań określonych przepisami prawa dla tego typu kontroli.

Zauważyć należy, iż wymagania jakim powinny odpowiadać protokoły z okresowej kontroli obiektu określono w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w *sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*. Zgodnie z § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia – protokoły sporządzone w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie: 1) stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą, 2) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w pkt. 1, 3) zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, 4) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, 5) zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Po analizie przedmiotowego protokołu należy niewątpliwie stwierdzić, iż nie zawiera on wskazanych wyżej elementów. Powyższe świadczy o braku należytej staranności w wykonywaniu obowiązków i powierzchowności osoby przeprowadzającej kontrolę.

Reasumując należy stwierdzić, że protokół o takim stopniu ogólności, nie spełnia wymagań przepisów, a tym samym nie przedstawia wartości dowodowej w sprawie. Taki sposób przeprowadzania okresowej kontroli obiektu (niezgodny z przepisami) jest działaniem na niekorzyść Wspólnoty Mieszkaniowej. Powstaje bowiem dokument, który nie przedstawia żadnej wartości w zakresie oceny stanu zużycia obiektu. Zatem tut. organ w przedmiotowej sprawie zobowiązany jest do pozyskania dodatkowych dowodów oceniających aktualny stan techniczny obiektu, ze wskazaniem zakresu koniecznych do wykonania robót remontowych. Gdyby kontrola została przeprowadzona zgodnie z przepisami, a protokół rzetelnie określał rozmiar zużycia lub uszkodzenia poszczególnych elementów obiektu objętych kontrolą oraz zakresu robót remontowych i kolejność ich wykonywania – wówczas w oparciu o tak sporządzony dokument możliwe byłoby wydanie decyzji, na podstawie przepisu art.66 Prawa budowlanego, bez konieczności nakładania dodatkowych obowiązków dokumentacyjnych.

Taki sposób kontroli i sporządzania protokołów godzi w interes wspólnoty mieszkaniowej. Zasadne przy tym wydaje się wymaganie przez wspólnotę mieszkaniową

od zarządcy powierzanie kontroli okresowych osobom dającym gwarancję rzetelności jej przeprowadzenia.

Odnosnie protokołu z kontroli 5-letniej budynku, z maja 2014r. należy wskazać na znaczny upływ czasu. Zatem protokół nie odzwierciedla aktualnego stanu faktycznego, w zakresie stanu technicznego elementów obiektu wykazujących oznaki nadmiernego zużycia.

Zwrócić należy uwagę, że już we wnioskach po kontroli (przeprowadzonej 5 lat temu) wskazano, iż *belki stropów drewnianych są w średnim stanie technicznym i widoczne są pęknięcia tynków na stropach*, natomiast w zaleceniach wskazano na wykonanie ekspertyzy konstrukcyjnej obejmującej poziom posadowienia, konstrukcję ścian, stropów, więźby dachowej oraz wytyczne zabezpieczenia i remontu budynku – określając I stopień pilności, co oznacza, że roboty należy wykonać w trybie pilnym, w pierwszym roku od momentu wykonania przeglądu pięcioletniego. Wskazano również szereg innych zaleceń.

Z analizy przedłożonej książki obiektu wynika, iż po przeprowadzonej kontroli (w maju 2014 r.) wykonano jedynie wymianę okien na klatce schodowej, wymianę instalacji WLZ, wymianę poziomów wodociagowych oraz przeprowadzono remont balkonów. Ustalono również, iż Wspólnota przystąpiła do remontu dachu budynku oraz planowany jest remont schodów na klatce schodowej – na dowód zarządca przedstawił uwierzytelnioną kopię umowy na remont dachu nr 151/G/WM/348/2019/AS oraz uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nr 9/2018 z dnia 5.03.2018 r. na remont schodów na klatce schodowej. Zatem nie wykonano wszystkich zaleceń zawartych w protokole kontroli.

Dnia 19 czerwca 2019 r. przesłano do tut. organu nadzoru budowlanego protokół 1/2019 z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu z dnia 15.05.2019 r., w którym wskazano, iż nie zostały wykonane zalecenia zawarte w protokole z kontroli pięcioletniej przeprowadzonej w maju 2014 r. Wskazano, iż nie wykonano:

- ekspertyzy konstrukcyjnej obejmującej poziom posadowienia, konstrukcję ścian, stropów, więźby dachowej oraz wytyczne zabezpieczenia i remontu budynku,
- remontu pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, ✓
- dokończenia wymiany pionów instalacji wodnej i kanalizacyjnej,
- remontu piwnic z zapewnieniem ciągłej wymiany powietrza we wszystkich pomieszczeniach piwnic (wentylacja),
- kapitalnego remontu klatki schodowej,
- kapitalnego remontu piwnic z wymianą okien piwnicznych na nowe zapewniające ciągłą wymianę powietrza we wszystkich pomieszczeniach piwnic,
- zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek stropowych w piwnicy,
- remontu opaski wokół budynku.

Protokół z 15.05.2019 r. nie spełnienia wymagań określonych przepisami prawa dla tego typu kontroli. W protokole nie wskazano stanu technicznego oraz rozmiarów zużycia elementów budynku objętych kontrolą. Zapisy w protokole są zbyt zwięzłe, ogólnikowe – protokół zawiera krótkie opisy poszczególnych elementów, zwykle nie stwierdzając istotnych usterek, autorzy opracowania nie wskazują wprost w jakim stanie technicznym znajdują się poszczególne elementy obiektu oraz nie oceniają w jakim stopniu nastąpiło zużycie tych elementów. Nie wskazano również zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania. W opracowaniu tabelarycznym określony został jedynie stopień pilności do usunięcia usterek poszczególnych elementów.

W świetle ujawnionych wad i znacznego upływu czasu należy wskazać, że dotychczas zgromadzony materiał dowodowy, nie pozwala na wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia, gdyż nie wyjaśnia dokładnie stanu faktycznego sprawy. Dlatego też niezbędne jest pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego odnoszącego się do aktualnego stanu

technicznego obiektu (elementów budzących wątpliwości), celem ustalenia zakresu robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić przedmiotowy obiekt do odpowiedniego stanu technicznego. Przedłożone protokoły z okresowej kontroli obiektu, z uwagi na przywołane okoliczności nie stanowią wystarczającego materiału dowodowego do wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Wydanie decyzji w trybie art.66 Prawa budowlanego wymaga pozyskania pełnego materiału dowodowego.

Zatem w rozpoznawanej sprawie niezbędne jest skorzystanie ze środka dowodowego, o którym mowa w art. 62 ust.3 Pb, zgodnie z którym „*Właściwy organ - 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*”. Z treści cyt. przepisu wynika, iż wystąpienie przesłanek (zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia w związku z nieodpowiednim stanem technicznym obiektu) obliuguje organ nadzoru budowlanego do nakazania przeprowadzenia kontroli, o której mowa w art.62 ust.1Pb. Organ może również żądać przedstawienia stosownej ekspertyzy stanu technicznego obiektu.

Ustawa upoważnia organy nadzoru budowlanego do wydania nakazu przeprowadzenia kontroli (o której mowa w ust.1 omawianego artykułu) obiektu budowlanego, którego stan techniczny może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Uprawnienie do nakazania przeprowadzenia kontroli stanu technicznego jest niezależne od tego, czy właściciel (zarządca) przeprowadzał tego typu kontrole oraz kiedy była przeprowadzona ostatnia kontrola. Dla wydania nakazu przeprowadzenia kontroli nie musi istnieć stan zagrożenia. Niezbędne jest natomiast stwierdzenie przez właściwy organ, że nieodpowiedni stan obiektu budowlanego lub jego części może spowodować zagrożenie któregośkolwiek z wymienionych dóbr.

W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego, w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, należy niewątpliwie stwierdzić, że obecny stan techniczny elementów zewnętrznych oraz wewnętrznych budynku – konstrukcji drewnianej dachu, elewacji, kominów ponad dachem, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich z uwagi na postępujący destrukcyjny wpływ czynników atmosferycznych może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia (niszczenie substancji budynku). Z kolei uszkodzone tynki zewnętrzne na elewacji, gzymsy które utraciły przyczepność do murów mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia przechodniów poruszających się ciągiem pieszym przy budynku. Na powyższe zwrócono uwagę już w protokole z kontroli 5-letniej z maja 2014r., gdzie we wnioskach z kontroli wskazano „*tynki odpadają od ścian zewnętrznych, gzyms od strony ulicy oraz podwórza jest uszkodzony i zagraża bezpieczeństwu przechodniów*”. W przeglądzie pięcioletnim z maja 2014 roku stwierdzono, iż „*belki stropów drewnianych w budynku są w średnim stanie technicznym i widoczne są pęknięcia tynków na stropach*”, co także może stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia osób przebywających w lokalach, gdzie wykryto nieprawidłowości. W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego, zalewanie lokalu mieszkalnego nr 14 przez użytkowników lokalu nr 18 w przedmiotowym budynku destrukcyjnie wpływa na przegrodę budowlaną poziomą, jaką jest strop (postępująca degradacja elementów nośnych, warstw stropowych) – co może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia. Brak działań naprawczych, negatywny wpływ czynników atmosferycznych oraz destrukcyjnych działań użytkowników lokalu nr 18 będzie powodował wzrost zagrożenia.

Przepisy rozdziału 6 Prawa budowlanego, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują także podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – zgodnie art. 61 obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w wypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Biorąc powyższe pod uwagę zasadne stało się nałożenie

obowiązku określonego w sentencji niniejszej decyzji na Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Daszyńskiego 40.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – PINB zawiadomił strony pismem z 10.07.2019 r. o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie wypowiedziały się w sprawie, nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

PINB w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy – uznał, iż obecny stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. I. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu jest nieodpowiedni i może stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia. Wobec czego – niniejszą decyzją wydaną na podstawie art. 62 ust. 3 Pb – nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przedmiotowego budynku przeprowadzenie kontroli obiektu w trybie art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 Pb, oraz sporządzenie i przedłożenie ekspertyzy technicznej w zakresie wskazanym w sentencji decyzji. Zaznaczyć przy tym należy, iż przepis art. 62 ust.3 Pb nie daje organowi kompetencji do wyznaczania terminu wykonania obowiązków nałożonych decyzją. Obowiązki te stają się wymagalne z dniem, w którym decyzja osiąga 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.

W przypadku nieprzedłożenia określonych w sentencji decyzji dokumentów, w terminie 2 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna – tut. organ zastosuje sankcje egzekucyjne.

Pouczenie

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.

Ponadto informuję, iż zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Wówczas z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



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

Otrzymują:

1. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Daszyńskiego 40
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a.

