

Wrocław, 26 listopada 2021 roku

Sprawa: stan techniczny budynku  
Adres: ul. Żeromskiego 82, Wrocław  
Nr kancelaryjny: 7095/2021  
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.96.2021.EG  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



*Miecznik + PC*  
*Przebieg P. Kopyński*  
*PO*  
**Decyzja nr 2833/2021**

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Stefana Żeromskiego 82 we Wrocławiu:

- przeprowadzenie kontroli budynku, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb (kontrola w cyklu 5-letnim), polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny elementów konstrukcyjnych obiektu, tj. stropów (poddasza, nad holem głównym klatki schodowej w strefie wejścia, międzypiętrowych, nad piwnicami), balkonów podwórzowych, klatki schodowej (ścian, biegów schodowych, podłóg). Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo jego użytkowania, nośność i stateczność konstrukcji) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót naprawczych, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Decyzji tej nadaję rygor natychmiastowej wykonalności.

Ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osobę/osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień i zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Z przeprowadzonej kontroli, należy sporządzić protokół. Do protokołu należy dołączyć kopie uprawnień i zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, a następnie przedłożyć go wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

#### Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) – dalej: Pb,
- Art. 104 § 2 i 108 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) – dalej: k.p.a.

Wpł. dnia 30. 11. 2021

#### Uzasadnienie

##### ➤ Ustalony stan faktyczny

Wpłynęła do nas skarga na zły stan techniczny budynku mieszkalnego przy ul. Żeromskiego 82 we Wrocławiu oraz uszkodzenie stropu (podłogi) w lokalu mieszkalnym nr 11, w związku z załamaniem się belek stropowych – zagrażając życiu i zdrowiu ludzi.

Nasze czynności kontrolne i pozyskane dokumenty dotyczące utrzymania obiektu potwierdziły uszkodzenie belek stropowych (podłogi) w lokalu nr 11, wymagające pilnych działań naprawczych. Stwierdziliśmy także uszkodzone/zniszczone elementy konstrukcji drewnianej dachu (utrata nośności niektórych elementów więźby) również wymagające niezwłocznych działań naprawczych.

W złym stanie znajdowały się elewacje budynku i klatka schodowa. Elewacja podwórzowa prawie w całości bez tynków. Istniejące tynki zniszczone, zawilgocone, lokalnie odspojone. Uszkodzone odłonięte cegły ścian zewnętrznych, ubytki spoinowania. Elewacja frontowa z uszkodzeniami cegieł