

Okwante
+ J.K.
Tanus

PINB

POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

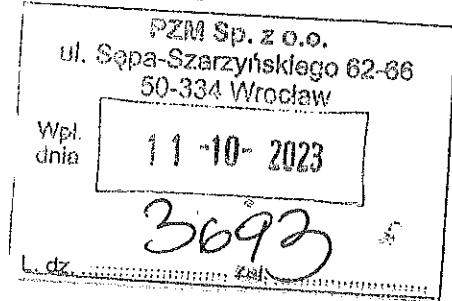
R. Jurek

7211 Sp. z o.o.
ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66
50-334 Wrocław
KRS 0000375, 80-1

12-10-2023

Wrocław, 6 października 2023 roku

Adres: ul. Kleczkowska 14, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Nr kanc.: 1135/2023
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.35.2023.GD
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 1893/2023

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Kleczkowskiej 14 - utworzonej z ogółu współwłaścicieli budynku przy ul. Kleczkowskiej 14 we Wrocławiu – usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku oraz zagrożenia, poprzez:

1. usunięcie odspojonych tynków elewacyjnych (w tym w obrębie balkonów i gzymsów) oraz odspojonych tynków trzonów kominowych, które utraciły przyczepność,
2. uzupełnienie brakujących nakryw puszek elektrycznych w obrębie klatki schodowej,
3. uzupełnienie brakujących osłon pcv części wspólnej instalacji elektrycznej w piwnicy,
4. naprawa spękanych, wykruszonych czap kominowych,

- w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia niniejszej decyzji,

5. wykonanie hydroizolacji budynku, w celu zabezpieczenia przed przedostawaniem się wilgoci, a następnie przemurowanie uszkodzonych ścian fundamentowych i uzupełnienie braków spoinowania ścian w obrębie piwnic,
6. naprawę spękań ścian konstrukcyjnych oraz nadproży okiennych (poprzez przemurowanie lub zszycie, w zależności od przyjętej technologii naprawczej i stopnia uszkodzenia),
7. uzupełnienie ubytków spoin i materiału ceglanego ścian zewnętrznych budynku,
8. remont balkonów - poprzez naprawę lub wymianę płyt balkonowych (w zależności od stopnia uszkodzenia), zabezpieczenie antykorozyjne istniejących belek stalowych konstrukcji płyt (po ich uprzednim oczyszczeniu), naprawę lub wymianę wadliwej, uzupełnienie brakującej hydroizolacji płyt, wraz z warstwą zabezpieczającą, zapewnienie odpowiedniego odprowadzania wody opadowej i zabezpieczenie przed jej nadmiernym oddziaływaniem, uzupełnienie braków tynku płyt i balustrad oraz szpałdowania, remont balustrad z ich podwyższeniem do min. 110cm,
9. oczyszczenie lub wymianę (w zależności od stopnia uszkodzenia) elementów drewnianych konstrukcji dachu porażonych przez owady niszczące drewno, a następnie zaimpregnowanie drewnianych elementów konstrukcji dachu powłoką zabezpieczającą przed korozją biologiczną oraz ogniochronną,

- w terminie 8 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.

10. zabezpieczenie antykorozyjne skorodowanych belek stalowych stropu nad piwnicą oraz skorodowanych stalowych nadproży w obrębie piwnicy, po ich uprzednim oczyszczeniu, w przypadku konieczności – wzmocnienie lub wymiana elementów zużytych technicznie,
11. oczyszczenie i zabezpieczenie powłoką antykorozyjną belek skorodowanych stalowych stropowych w obrębie klatki schodowej, po ich uprzednim oczyszczeniu,
12. uzupełnienie braków tynków elewacyjnych (w tym w obrębie balkonów i gzymsów) oraz trzonów kominowych ponad dachem,
13. wymianę lub naprawę uszkodzonych (odkształconych, skorodowanych, nieszczelnych) obróbek blacharskich budynku, rynien, rur spustowych i parapetów,

Mm

14. zamontowanie anten do trzonów kominowych za pomocą obejm (zamontowanych bezpośrednio do trzonów kominowych),
15. stabilne zamocowanie luźnych, wadliwie przymocowanych przewodów instalacyjnych przebiegających w obrębie elewacji,
16. wymiana skorodowanych, zużytych technicznie elementów pionów zimnej wody oraz elementów pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej (w obrębie części wspólnych budynku),
17. remont lub wymiana (w zależności od stopnia uszkodzenia) skorodowanych rur wywiewek instalacji kanalizacyjnej ponad dachem,

- w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.

Niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktów nr 1-4.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając oświadczenie osoby uprawnionej nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

Roboty dotyczące elementów zewnętrznych budynku należy wykonać po **uzgodnieniu z właściwym organem konserwatorskim**. Obiekt ten znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Podstawa prawna

art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 ze zm.)

art. 104 § 2 i 108 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Ustalenia kontroli i wszczęcie postępowania

Przeprowadziliśmy kontrolę stanu technicznego budynku przy ul. Kleczkowskiej 14 we Wrocławiu 6.03.2023 roku. W toku przeprowadzonych czynności stwierdziliśmy, że ww. budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej o konstrukcji tradycyjnej murowanej, pięciokondygnacyjnym oraz z poddaszem częściowo użytkowym, podpiwniczonym. Przedmiotowy budynek przekryty jest w części dachem płaskim krytym papą, w części – dachem spadzistym krytym dachówką, z lukarnami wykończonymi blachą. Elewacje budynku są otynkowane, widoczne są spękania, zarysowania, odspojenia, ubytki tynków (głównie od strony zaplecza), uwidaczniające materiał tworzący ceglany, widoczne są ubytki spoinowania. Widoczne są skośne spękania pomiędzy otworami okiennymi. Istnieją ślady po zaciekach w obrębie balkonów i gzymsów. W obrębie gzymsu wieńczącego od strony podwórza widoczne są ślady napraw, w obrębie gzymsu od strony ulicy widoczne są spękania. Widoczne są spękania również w obrębie nadproży okiennych ściany frontowej. Dolne powierzchnie płyt balkonowych posiadają ubytki tynków, odstaniające materiał tworzący i belki konstrukcyjne stalowe ze śladami korozji. Widoczne są wykruszenia, spękania tynków w obrębie balkonów, ubytki szpałdowania belek stalowych płyt balkonowych, spękania, odspojenia tynków balkonów, ślady po zaciekach w obrębie rur spustowych balkonów. Obróbki blacharskie elewacji są odkształcone, ze śladami korozji. Blacha przegród lukarny jest skorodowana. Rura spustowa na elewacji frontowej posiada ślady korozji. Pokrycie dachowe z dachówek jest częściowo wymienione, posiada ślady zużycia eksploatacyjnego, brak jest widocznych prześwitów między dachówkami. W obrębie drewnianych elementów konstrukcji dachu i deskowania – istnieją ślady po zaciekach. Trzony kominowe ponad dachem są otynkowane, z miejscowymi zabrudzeniami, ubytkami, spękaniem warstw wykończeniowych, miejscowymi wykruszeniami czap. W obrębie klatki schodowej widoczne są spękania, zarysowania, złuszczenia, odparzenia wierzchnich wypraw wykończeniowych. Belki stalowe stropów w obrębie klatki schodowej posiadają ślady korozji. W obrębie najwyższej kondygnacji istnieją ubytki tynków, wykruszenia, odstaniające belkę stalową skorodowaną powierzchniowo i wżerowo. Część puszek elektrycznych nie ma nakryw. Stolarka okienna pcv klatki schodowej nie posiada

widocznych śladów nadmiernego zużycia technicznego. Bieg schodowy jest na konstrukcji stalowej ze stopnicami drewnianymi. Widoczne są wytarcia stopnic, zużycie eksploatacyjne, część stopnic z rozwarstwieniami, spękaniem drewna. Podstopnice stalowe mają miejscowe ubytki korozyjne. Konstrukcja stalowa schodów pokryta jest malaturą. Belki stalowe stropu nad piwnicą ze śladami korozji, widoczne są ubytki osłon pcv instalacji elektrycznej, ściany i strop piwnicy są poglobione, między cegłami widoczne są ubytki spoinowania. Przedstawiciel zarządcy oświadczył m. in., że Wspólnota Mieszkaniowa ma decyzję Prezydenta Wrocławia na remont elewacji nr 1155/2022 z 19.05.2022 roku, 27.03.2023 roku zamierzają podjąć uchwałę remontową na zebraniu rozliczeniowym. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Pismem z 21.03.2023 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Kleczkowskiej 14 we Wrocławiu oraz o włączeniu materiału dowodowego do akt sprawy. Doprecyzowaliśmy przedmiot prowadzonego postępowania administracyjnego jako postępowania w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Kleczkowskiej 14 we Wrocławiu oraz zagrożenia związanego z instalacją gazową oraz wentylacją i podłączeniami do przewodów kominowych pismem z 8.05.2023 roku.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok, sporządzony w październiku 2022 roku i protokół okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku, przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, sporządzony w październiku 2019 roku przez mgr inż. Bogusława Schuberta (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno - budowlanej o nr 184/DOŚ/07, członka DOIB o nr ewid. DOŚ/BO/0098/08), protokół okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzony w kwietniu 2022 roku przez uprawnionego Mistrza Kominarskiego Tomasza Pawlaka oraz sporządzony w czerwcu 2023 roku przez uprawnionego Mistrza Kominarskiego Arkadiusza Burchardta, protokół okresowej kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej przeprowadzonej w 2021 roku przez Przemysława Ochędzana, posiadającego odpowiednie uprawnienia zawodowe (nie stwierdzający nieprawidłowości), protokół okresowej kontroli instalacji gazowej sporządzony w 2022 roku przez Tomasza Łupinka i Szymona Wojtacha oraz sporządzony w maju 2023 roku przez Mirosława Ziacha, dokumenty związane z usunięciem nieszczelności instalacji gazowej w budynku.

Ponadto Prezydenta Wrocławia decyzją nr 1155/2022 z 19.05.2022 roku zatwierdził projekt budowlany i udzielił Wspólnocie Mieszkaniowej przedmiotowego budynku pozwolenia na remont elewacji frontowej, podwórzowej, i szczytowej, docieplenie elewacji oraz remont balkonów. Ww. projekt został sporządzony przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej oraz konstrukcyjno-budowlanej. Opracowanie zawiera ocenę stanu technicznego określonych elementów budynku, formułuje wnioski i zalecenia dotyczące wykonania remontu. Należy zauważyć, że Wspólnota dostrzegła konieczność wykonania robót wskazanych w ww. pozwoleniu. Jednak ww. decyzja stanowi uprawnienie do wykonania robót, zatem inwestor może, lecz nie musi wykonać robót wyszczególnionych w zatwierdzonym projekcie budowlanym. Wobec powyższego zasadne jest sformułowanie nakazu w niniejszej decyzji, mającego na celu zapobiegnięcie dalszej degradacji budynku i usunięcie zagrożenia.

Materiał dowodowy w sprawie, w zakresie ogólnobudowlanym, jest spójny i pozwala na sformułowanie nakazu w tym zakresie. Nadmiernie pogorszony stan techniczny elementów budynku nie budzi wątpliwości. Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją mają m. in. na celu zapobiegnięcie dalszej degradacji substancji budynku. Natomiast materiał dowodowy w zakresie odnośnie wentylacji i instalacji gazowej w budynku jest niewystarczający i wymaga uzupełnienia.

Pismem z 24.07.2023 roku zarządca budynku poinformował, że nie zostały wykonane roboty budowlane naprawcze po dacie kontroli z 6.03.2023 roku.

W naszej ocenie, zasadne jest zatem wydanie decyzji częściowych (dotyczącej kwestii ogólnobudowlanych w obrębie części wspólnych budynku oraz decyzji odrębnej, nakładającej obowiązek dokumentacyjny dotyczący odnośnie wentylacji i instalacji gazowej w budynku) - odpowiednio do art. 104 §2 kpa.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań -

pismem z 16.08.2023 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie zgłosiły nowych żądań, nie zmieniły wniesionych żądań i nie przedłożyły nowych dowodów w sprawie.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

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 ww. 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 – 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, nieposiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie, co uzasadnia naszą ingerencję.

Stan powłok elewacyjnych budynku jest nieprawidłowy – tynki posiadają ubytki (odstaniające materiały ceglany z ubytkami spoin), spękania, zarysowania, miejscowe odspojenia, istnieją ubytki tynków elewacyjnych, w tym balkonów oraz trzonów kominowych. Ubytki tynków mogą przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, postępowania degradacji materiału ścian (ściany narażone na pochłanianie wody opadowej, podwyższona wilgotność przegród), osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji zagrożenia. Odspojone tynki mogą powodować bezpośrednie zagrożenie dla osób przy budynku. Konieczne jest zatem usunięcie odspojonych, niestabilnych tynków elewacyjnych (w tym również w obrębie gzymsów, balkonów, trzonów kominowych), uzupełnienie ubytków spoin i materiału ceglanego ścian, a następnie uzupełnienie braków tynków elewacyjnych (w tym gzymsów i balkonów oraz trzonów kominowych). W zatwierdzonym projekcie budowlanym zalecono zastosowanie na elewacji frotowej tynku renowacyjnego przeznaczonego do stosowania przy obiektach zabytkowych, np. w systemie tynków renowacyjnych, ze zbrojeniem rozproszonym, w trzech warstwach.

Czapy kominowe posiadają spękania i wykruszenia, co może, w przypadku odspojenia fragmentów powodować bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagają zatem wymiany lub naprawy.

Ściany konstrukcyjne budynku i nadproża okienne posiadają zarysowania i spękania, co może świadczyć o utracie ich parametrów wytrzymałościowych i powodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. W zatwierdzonym projekcie budowlanym zalecono zszycie spękań ścian prętami stalowymi umieszczanymi w co 3-ciej spoinie w zaprawie montażowej. Należy zatem wykonać naprawę spękań ścian i nadproży poprzez zszycie lub przemurowanie, w zależności od stopnia uszkodzenia i przyjętej technologii naprawczej.

Budynek nie posiada pionowej i poziomej izolacji przeciwwilgociowej co powoduje degradację parametrów technicznych jego elementów. Istnieją zawilgocenia tynków i ścian konstrukcyjnych w obrębie przyziemia (na co wskazano również w zatwierdzonym projekcie budowlanym), znaczna korozja belek stropowych i nadproży stropu nad piwnicą. Brak odpowiedniej hydroizolacji budynku może powodować podciąganie kapilarne wilgoci, jej destruktywne oddziaływanie na fundamenty i ściany budynku oraz elementy stalowe stropu nad piwnicą. Nieprawidłowości te mogą powodować zagrożenie bezpieczeństwa mienia, a w konsekwencji długotrwałego oddziaływania zawilgoceń i degradacji ww. elementów konstrukcyjnych – również zagrożenie zdrowia i życia ludzi. Konieczne jest zatem wykonanie hydroizolacji budynku wraz z przemurowaniem uszkodzonych fragmentów ścian fundamentowych i uzupełnieniem braków spoinowania ścian (jak wskazano w zatwierdzonym projekcie budowlanym).

Belki stalowe stropu nad piwnicą, nadproża w obrębie piwnicy oraz belki stropowe w obrębie klatki schodowej są skorodowane, w tym powierzchniowo i wżerowo – konieczne jest ich oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne, w przypadku konieczności – wzmocnienie lub wymiana.

Obróbki blacharskie budynku, w tym balkonów są odkształcone, ze śladami korozji, rynny, rury spustowe posiadają ślady korozji, parapety posiadają uszkodzenia. Konieczna jest wymiana (lub naprawa) uszkodzonych obróbek blacharskich budynku, rynien i rur spustowych, parapetów zewnętrznych (w zatwierdzonym projekcie budowlanym zalecono wykonanie nowych obróbek blacharskich ze stali tytanowo-cynkowej gr. 0,7mm). Wady elementów mających na celu odprowadzenie wody z budynku, zabezpieczenie przed wpływami atmosferycznymi – mogą powodować nadmierne zawilgocenia w budynku, niekorzystnie oddziaływać na substancję budowlaną i powodować zagrożenie co najmniej mienia.

Balkony budynku są w złym stanie technicznym – posiadają ubytki tynku na spodnich płaszczyznach płyt, odsłaniające elementy stalowe konstrukcyjne płyt ze śladami korozji, istnieją ubytki i uszkodzenia szpałdowania, uszkodzenia tynków balustrad. Konieczny jest remont balkonów - naprawa lub wymiana płyt balkonowych, zabezpieczenie antykorozyjne istniejących, skorodowanych belek stalowych (po ich uprzednim oczyszczeniu), naprawa lub wymiana wadliwej hydroizolacji płyt, wraz z warstwą zabezpieczającą, zapewnienie odpowiedniego odprowadzania wody opadowej i zabezpieczenie przed jej nadmiernym oddziaływaniem, uzupełnienie braków tynku płyt i balustrad oraz szpałdowania, remont balustrad z ich podwyższeniem do min. 110cm. W zatwierdzonym projekcie budowlanym zalecono wykonanie spadku warstw wierzchnich balkonu 1,5%.

Elementy więźby dachowej są porażone przez owady niszczące drewno (co może prowadzić do osłabienia ich parametrów i związanego z tym zagrożenia). Konieczne jest ich oczyszczenie lub wymiana (w zależności od stopnia uszkodzenia), a następnie zaimpregnowanie drewnianych elementów konstrukcji dachu powłoką zabezpieczającą przed korozją biologiczną oraz ogniochronną (jak wskazano w protokole okresowej kontroli budynku).

Braki nakryw puszek elektrycznych w obrębie klatki schodowej, ubytki osłon pcv instalacji elektrycznej w piwnicy - mogą powodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi. Konieczne jest zatem uzupełnienie brakujących nakryw oraz osłon pcv.

Anteny na dachu budynku są nieprawidłowo zamontowane do trzonów kominowych, konieczne jest ich zamontowanie za pomocą obejm. Nieużytkowane anteny mogą zostać usunięte.

Konieczne jest również stabilne zamocowanie luźnych, wadliwie przymocowanych przewodów instalacyjnych przebiegających w obrębie elewacji (na co wskazano w zatwierdzonym projekcie budowlanym, zalecono również umieszczenie ich w osłonach i wkucie w ścianę). Nieużytkowane przewody mogą zostać usunięte.

Istnieje korozja i zużycie techniczne w obrębie instalacji zimnej wody użytkowej oraz pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej, w związku z czym konieczna jest wymiana zużytych technicznie pionów zimnej wody oraz pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej. W przypadku nieszczelności ww. instalacji może dojść do zagrożenia bezpieczeństwa mienia. Konieczny jest również remont skorodowanych rur wywiewek instalacji kanalizacyjnej.

Pokrycie dachowe budynku wymaga przeprowadzania napraw w ramach czynności bieżącej konserwacji. W toku przeprowadzonej przez nas kontroli nie stwierdziliśmy jego widocznych nieszczelności, stwierdziliśmy ślady napraw. W protokole okresowej kontroli budynku z 2022 roku wskazano na jego średni stan techniczny, nie wymagający przeprowadzenia pilnego remontu.

W protokole okresowej kontroli instalacji gazowej z 2022 roku stwierdzono nieszczelność instalacji gazowej lokalu nr 2 w budynku. W następstwie naszych pism, PSG Sp. z o. o. poinformowała, że dnia 22.03.2023 roku stwierdzono nieszczelność na instalacji gazowej w budynku – przed zaworem odcinającym lokal nr 2 oraz na instalacji za gazomierzem w ww. lokalu, w związku z czym wstrzymano dopływ paliwa gazowego do budynku. Zarządca budynku dostarczył protokół z głównej próby wytrzymałości i szczelności instalacji, sporządzony 24.03.2023 roku, przeprowadzonej z wynikiem pozytywnym przez mgr Krzysztofa Trzusto, potwierdzenie doszczelnienia instalacji w piwnicy budynku oraz m. in. wymiany zaworu z 24.03.2023 roku, a także „potwierdzenie zbiorcze” doszczelnienia ww. instalacji – w którym m. in. wskazano na brak gazu w lokalu nr 2. Z powyższego wynika, że nie usunięto wad instalacji gazowej w obrębie lokalu nr 2 (a jedynie odcięto do dopływ gazu). Z protokołu kontroli ww. instalacji z 23.05.2023 roku wynika bowiem, że do ww. lokalu w dalszym ciągu nie jest doprowadzone paliwo gazowe.

Wpłynął do nas protokół z kontroli sprawności technicznej instalacji gazowej z 23.05.2023 roku, wskazujący na brak nieprawidłowości w obrębie części wspólnych instalacji oraz nieszczelność instalacji gazowej lokalu nr 5. Z dokumentów, które do nas wpłynęły wynika, że następnie nieszczelność ta została usunięta.

Należy stwierdzić, że w krótkim przedziale czasu w obrębie instalacji gazowej przedmiotowego budynku nastąpiły liczne nieprawidłowości, nieszczelności – co może świadczyć o jej nieprawidłowym stanie technicznym oraz o zaistnieniu zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. W dostarczonych dokumentach wskazano na nieszczelność instalacji gazowej lokalu nr 2, ustalenia PSG Sp. z o. o. wskazały kolejną nieszczelność (w obrębie części wspólnych). Po usunięciu wad – wpłynęły do nas dokumenty wskazujące na kolejną nieszczelność instalacji – lokalu nr 5. Protokół kontroli instalacji gazowej z 2023 roku wskazuje na jej dobry stan techniczny i szczelność (w obrębie części wspólnych). Należy jednak zauważyć, że protokół kontroli ww. instalacji, przeprowadzonej w maju 2022 roku zawiera dodatkowe, bardziej szczegółowe informacje. Warunkowo dopuszcza bowiem instalację gazową budynku do dalszej eksploatacji - zaleca przeniesienie kurka głównego instalacji na zewnątrz budynku oraz wymianę instalacji gwintowanej na spawaną. Zapisy protokołu z 2023 roku wskazują, że kurek główny instalacji w dalszym ciągu znajduje się w piwnicy lokalu nr 15, brak jest informacji o wykonaniu zaleceń kontrolnych.

Z protokołu kominiarskiego wynikają nieprawidłowości w obrębie lokalu nr 9 – zapisano „wentylacja mechaniczna w kuchni (przewody zbiorcze lub wspólne)”. Zapis ten jest niejasny. Ww. protokół nie formułuje zaleceń w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, z jego zapisów nie wynika, czy należy wyłączyć z przewodu urządzenie mechaniczne czy wentylację innego pomieszczenia (w lokalu nr 9 lub innym). Nie wskazuje, czy należy wykonać przełączenia wentylacji w następstwie i czy w budynku istnieją wolne przewody kominowe, które w tym celu mogą być wykorzystane. Należy zauważyć, że zaburzenia ciągu wentylacyjnego (na skutek istnienia urządzeń mechanicznych lub nadmiernej ilości podłączeń do przewodu) mogą skutkować powstawaniem ciągu wstecznego (w lokalu nr 9 lub w innym lokalu, którego wentylacja jest podłączona do zbiorczego przewodu kominowego) i przedostawaniem się produktów spalania do lokalu, co powoduje zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym w zakresie instalacji gazowej, wentylacyjnej i odgromowej i może spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Istnieją bowiem wady w obrębie instalacji gazowej (nie usunięto nieprawidłowości w obrębie lokalu nr 2, a jedynie odcięto dopływ gazu), brak jest wykonania zaleceń pokontrolnych dopuszczających warunkowo instalację do użytkowania, istnieją nieprawidłowości związane z wentylacją (mogące powodować m. in. wadliwe działanie urządzeń, powstawanie ciągu wstecznego).

Zasadne jest zatem ustalenie, czy obecny stan techniczny instalacji gazowej (skręcanej) przyczynia się do obniżenia jej parametrów technicznych, rozszczelniania, może stwarzać zagrożenie, czy też nie pomimo braku zrealizowania zaleceń kontrolnych warunkujących dalsze użytkowanie instalacji. Konieczne jest również ustalenie bezpieczeństwa użytkowania urządzeń i instalacji gazowych z uwagi na zakłócenia ciągów wentylacyjnych w budynku oraz ustalenie zakresu niezbędnych do wykonania robót w celu usunięcia nieprawidłowości i usunięcia wad związanych z wentylacją.

Ponadto, z zapisów protokołu okresowej kontroli wynika zalecenie wykonania instalacji odgromowej budynku. Jej brak może prowadzić do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, m. in. w przypadku pożaru możliwego na skutek wyładowań atmosferycznych. Jednakże w dostarczonej dokumentacji osoba uprawniona nie wskazała, czy brak ww. instalacji powoduje powyższe zagrożenia, ww. zalecenia nie powtórzono w protokole rocznym.

Istniejące wady obniżają sprawność techniczną obiektu i bezpieczeństwo jego użytkowania, zmniejszają trwałość jego elementów – powodują zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia (postępująca degradacja substancji budynku), wymagają zatem wykonania robót naprawczych.

W ramach odrębnego zadania inwestycyjnego mogą zostać wykonane roboty budowlane związane z wymianą podstopnic, stopnic i desek podestów biegu schodowego w budynku, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie części wspólnych budynku, remontem warstw wierzchnich wykończeniowych w obrębie klatki schodowej, konserwacją pokrycia lukarn z blachy, demontażem nieużytkowanych anten na dachu oraz nieużytkowanych przewodów instalacyjnych przebiegających w obrębie elewacji. Roboty dotyczące uzupełnienia brakujących detali architektonicznych oraz

docieplenie elewacji budynku mogą być prowadzone na podstawie uzyskanego przez Wspólnotę pozwolenia na budowę. Należy wykonywać również czynności porządkowe, w ramach bieżącego utrzymania obiektu, jak oczyszczanie elementów studzienek.

➤ Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 66 ustawy – Prawo budowlane „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 przedmiotowej sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ww. ustawy, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia w obrębie budynku, związanego z nadmiernie pogorszonym stanem technicznym.

Mając na uwadze stan faktyczny sprawy, odstąpiliśmy od nałożenia obowiązku przedłożenia oceny technicznej bądź ekspertyzy w zakresie ogólnobudowlanym (a jedynie w wąskim zakresie dotyczącym określonych elementów budynku), co wiązałoby się z koniecznością poniesienia przez adresata obowiązku dotatkowych kosztów. Wspólnota może w ramach odrębnego zadania inwestycyjnego zlecić projekt wykonawczy (lub inne opracowanie) dotyczący stropu nad piwnicą osobie uprawnionej (w związku z zaleceniem osoby uprawnionej dotyczącym sporządzenia ekspertyzy stropu w protokole okresowej kontroli budynku), niezależnie od niniejszej decyzji.

➤ Termin wykonania obowiązku

Zróznicowaliśmy termin wykonania poszczególnych robót, uwzględniając konieczność zapobiegania pogłębianiu się nieprawidłowości i eliminacji zagrożenia, techniczne możliwości wykonania robót, ich zakres i stopień skomplikowania, a także uwzględniając okres sprzyjających warunków atmosferycznych niezbędnych dla wykonania robót.

Z ww. względów uznaliśmy za zasadne wyznaczenie terminu 8 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne - dotyczących hydroizolacji budynku, naprawę spękań ścian i nadproży, uzupełnienia ubytków spoin i materiału ścian, remontu balkonów, oczyszczenia lub wymiany elementów drewnianych dachu oraz terminu 12 miesięcy na wykonanie pozostałych robót budowlanych.

Niniejszą decyzją, nakazaliśmy wykonanie robót mających na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia w obrębie instalacji elektrycznej, odspojonych tynków oraz wad czap kominowych. Ze względu na zagrożenie, jakie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia mogą stanowić ww. nieprawidłowości – decyzji nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. Zatem macie Państwo obowiązek wykonania tego nakazu pomimo braku ostateczności decyzji. Przemawia za tym konieczność niezwłocznego usunięcia zagrożenia.

Bieg terminu wykonania robót nakazanych niniejszą decyzją w punktach 5-17 rozpoczyna się od momentu, w którym uzyska ona 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, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

➤ Adresat obowiązku

Zgodnie art. 61 Prawa budowlanego obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kleczkowskiej 14 – jako podmiotu reprezentującego wszystkich współwłaścicieli budynku w zakresie nieruchomości wspólnej.

Przepisy rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują także podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Zgodnie art. 61 Prawa budowlanego obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub

zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Ze względu na występujący nieprawidłowy stan techniczny budynku oraz w celu zapobiegnięcia nieprawidłowości nałożyliśmy obowiązek wykonania robót budowlanych dotyczących części wspólnych budynku w decyzji częściowej skierowanej do wszystkich właścicieli budynku, zgromadzonych we Wspólnocie Mieszkaniowej.

Z uwagi na kwestie wymagające wyjaśnienia, dotyczące stanu technicznego budynku w zakresie instalacji gazowej i wentylacyjnej, ujawniony stan faktyczny oraz stwierdzone zagrożenie – uznaliśmy za zasadne nakazanie odrębną decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c) ww. ustawy. Ww. przepis wskazuje, że kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana co najmniej raz na rok.

Wobec powyższego, w naszej ocenie, zasadne jest wydanie decyzji częściowych dotyczących części ogólnobudowlanych oraz instalacji budynku. Niniejsza decyzja rozstrzyga, co do wad budynku przy ul. Kleczkowskiej 14 we Wrocławiu w obrębie części wspólnych, w zakresie ogólnobudowlanym, odpowiednio do art. 104 §2 kpa.

➤ **Uzgodnienie z konserwatorem zabytków i inne informacje**

Wykonanie robót nakazanych sentencją niniejszej decyzji nie wymaga przez zobowiązanego uzyskania pozwolenia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, czy też dokonania zgłoszenia na podstawie art. 30 ustawy – Prawo budowlane. Nakaz wynikający z naszej decyzji stanowi samodzielną podstawę do wykonywania robót.

Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków oraz na terenie historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kleczków we Wrocławiu, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Zatem realizacja nakazanych robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinna być uzgodniona z właściwym organem konserwatorskim. Obowiązek uzgodnienia obciąża właściciela – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie posiadamy legitymacji procesowej do zastępowania właściciela obiektu w zakresie dokonywania szczegółowych uzgodnień z organem konserwatorskim.

Nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb – ma wyłącznie charakter naprawczy (odtwórczy), a więc odnosi się do stanu obiektu, jaki powinien być zachowany przy jego użytkowaniu zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i nie uprawnia do wprowadzania zmian. Realizując nakazane roboty należy zachować istniejącą kompozycję elewacji.

Z przepisu art. 66 Pb nie wynika obowiązek uzgodnienia treści nakazu wydanego na jego podstawie z organem konserwatorskim. Brak jest materialnoprawnej podstawy do takiego uzgodnienia. Nasze działanie musi mieć oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto konserwator uzgadnia projekt budowlany i przedstawione w nim konkretne rozwiązania. Nie mamy podstaw prawnych do jego żądania w postępowaniu w sprawie utrzymania obiektu.

Zatem uzgodnienie z konserwatorem zabytków leży po stronie właściciela budynku, który będzie prowadził roboty. Sytuacja wyglądałaby analogicznie, gdyby właściciel wykonywał ustawowe obowiązki i utrzymywał obiekt w należyтым stanie technicznym bez przymusu administracyjnego.

Należy zauważyć, że w zakresie części nakazanych niniejszą decyzją robót – zobowiązany uzyskał odpowiednie uprawnienie od organu administracji architektoniczno-budowlanej i uzgodnienie z organem konserwatorskim.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem 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.



Wrocław, dnia 14.05.2014 r.
M. Mro

Otrzymują:

1. „Prywatny Zarząd Mieszkaniami” Sp. z o. o.
2. Damian Chrostowski - Członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Kleczkowskiej 14
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.