

## ZAPYTANIE OFERTOWE

Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej, w zakresie określonym w decyzji PINB nr 855/2017 z dnia 3.04.2017r. W zakres opracowania wchodzi wykonanie projektu, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego opartego na średnich parametrach kosztorysowych i cenach materiałów według Biuletynu Sekocenbud aktualnego na czas wykonania dokumentacji oraz uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń dla budynku WM przy ul. Wittiga 6a we Wrocławiu, w tym uzgodnienie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Budynek mieszkalny stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej, położony we Wrocławiu przy ul. Wittiga 6a. Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: 393,68m<sup>2</sup>. Ilość tytułów do lokali mieszkalnych: 7.

Data utworzenia zapytania: 15.01.2019r.

Osoba kierująca: Teresa Kieras (tel. 71 336 37 56, mail: [teresa.kieras@wm.wroc.pl](mailto:teresa.kieras@wm.wroc.pl))

Termin składania ofert: **28.01.2019r.**

Treść ogłoszenia: Zapytanie ofertowe

Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej, w zakresie określonym w decyzji PINB nr 855/2017 z dnia 03.04.2017r. W zakres opracowania wchodzi wykonanie projektu (wydruk, pdf) , przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego ( wydruk, pdf, ath ) opartego na średnich parametrach cenotwórczych i cenach RMS według Biuletynu Sekocenbud aktualnego na czas wykonania dokumentacji oraz uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń dla budynku WM przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu – forma papierowa i elektroniczna

Dokumentacja powinna obejmować sporządzenie:

- projektu budowlanego,
- projektu wykonawczego
- kosztorysu inwestorskiego
- przedmiaru robót
- uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń , w tym uzgodnienie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Dokumentacja winna być sporządzona przez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń, mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Do w/w opracowania należy załączyć dokumenty, potwierdzające posiadanie uprawnień oraz zaświadczenia o przynależności osób sporządzających w/w opracowanie do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Wymagany termin realizacji zamówienia: **do 6 tygodni od daty podpisania umowy.**

W sprawach technicznych proszę kontaktować się z Inspektorem Nadzoru o specjalności budowlanej pod nr telefonu 71 336 37 56 oraz mailowo: [teresa.kieras@wm.wroc.pl](mailto:teresa.kieras@wm.wroc.pl)  
Oferty cenowe należy złożyć drogą mailową ([teresa.kieras@wm.wroc.pl](mailto:teresa.kieras@wm.wroc.pl)) lub na adres ul. Gazowa 20 , 50-513 Wrocław , pok. nr 5- w terminie do dnia 28.01.2019r. do godz. 15:00  
Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia zapytania ofertowego bez podania przyczyny.

W załączeniu:

- Decyzja PINB nr 855/2017 z dnia 03.04.2017r.
- Formularz oferty wraz z oświadczeniem Wykonawcy



## FORMULARZ OFERTY

### ZAMAWIAJĄCY:

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Wittiga 6A

### PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

Usługa polegająca na opracowaniu dokumentacji projektowo- kosztorysowej, w zakresie określonym w decyzji PINB nr 855/2017 z dnia 3 kwietnia 2017 roku . W zakres usługi wchodzi wykonanie projektu, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego opartego na średnich parametrach kosztorysowych i cenach materiałów według Biuletynu Sekocenbud aktualnego na czas przekazania dokumentacji Zamawiającemu. Uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń po stronie oferenta, w tym uzgodnienie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Załącznikiem do niniejszego zapytania ofertowego są decyzje PINB nr 855/2017 z dnia 3.04.2017r.

### NAZWA OFERENTA:

.....  
.....  
.....  
.....

(nazwa, adres firmy, imię i nazwisko właściciela/li)

NIP nr.....

nr telefonu.....

adres email.....

OFERUJĘ OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO- KOSZTORYSOWEJ, zgodnie z treścią zapytania ofertowego – w budynku mieszkalnym stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej, położonym we Wrocławiu przy ul. Wittiga 6a, za kwotę ryczałtową w wysokości:

..... zł brutto

(słownie:

.....  
.....)

TERMIN WYKONANIA: .....

(w tygodniach)

## OŚWIADCZENIA WYKONAWCY:

Niniejszym oświadczam, że:

- Oświadczam, że jestem uprawniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
- Oświadczam, że znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
- Oświadczam, że sytuacja finansowa mojego Zakładu zapewnia wykonanie przedmiotu zamówienia bez przestojów i terminowo.
- Oświadczam, że nie zalegam z uiszczaniem podatków, składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.
- Oświadczam, że Zakład mój nie jest w stanie likwidacji i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie upadłościowe.
- Oświadczam, że dysponuję niezbędną wiedzą techniczną, doświadczeniem, potencjałem ekonomicznym i technicznym, sprzętowym oraz zatrudniam wykwalifikowanych pracowników zapewniających prawidłową realizację zamówienia.
- Oświadczam, że dokonałem wizji lokalnej na obiekcie, który jest przedmiotem zamówienia i uzyskałem wszystkie niezbędne informacje do przygotowania oferty i wykonania umowy.

.....  
(Data i pieczęć Wykonawcy)

Dnia.....



URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. 04-04-2017

Podpis: Małgorzata Ramza

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Wrocławia

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PINB-IK/GN/17556/186/5142/15/16

Wrocław, dnia 3 kwietnia 2017 roku

Decyzja nr 855/2017

GW  
DNI E

WM  
LWS

Sekretariat Dyrektora Departamentu  
Nieruchomości i Eksploatacji

Wpł. 05 04 2017

L. dz. 13762

Wpłynęło  
Wpłynęło  
Wpłynęło

hm 49886 - 5. 04. 2017  
L. dz. 13762

SEKRETARIAT  
zat. DT

Na podstawie art.66 ust.1 pkt 1 i 3, art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm./, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 23/,

### nakazuję

**Wspólnocie Mieszkańcowej nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Wittiga 6A - stanowiącej ogół współwłaścicieli budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Wittiga 6A we Wrocławiu – usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym w/w budynku poprzez:**

**1. wykonanie w terminie 6 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:**

- a) wymiany uszkodzonych i skorodowanych elementów konstrukcji dachu (w szczególności konstrukcji lukarn, podwaliny konstrukcji dachu budynku oraz uszkodzonych końcówek krokwi dachowych),
- b) oczyszczenia i zaimpregnowania elementów konstrukcyjnych całego dachu budynku preparatami antykorozyjnymi i ogniochronnymi,
- c) wymiany pokrycia dachu wraz z łączeniem i obróbkami blacharskimi,
- d) przemurowania kominów ponad dachem,
- e) wymiany czap kominowych na nowe,
- f) naprawy pęknięć na przestrzał ścian konstrukcyjnych poprzez ich przemurowanie z zastosowaniem w spoinach prętów stalowych,
- g) naprawy rys poziomych i ukośnych na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez ich rozkucie, oczyszczenie, wypełnienie zaprawą cementowo-wapienną oraz uzupełnienie tynków.

**2. wykonanie w terminie 10 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:**

- a) izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych budynku (izolacji typu ciężkiego),
- b) opaski betonowej wokół budynku na zagęszczonej podsypce piaskowej, oddylatowanej od budynku,
- c) wykonanie odprowadzenia wód opadowych z dachu budynku do co najmniej dwóch studzienek chłonnych wykonanych z kręgów betonowych usytuowanych w odległości co najmniej 5,0 m od budynku,
- d) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej płyt balkonowych wraz z ewentualnym wykonaniem warstwy dociskowej lub ochronnej (w zależności od przyjętej technologii).

Wskazane wyżej czynności związane z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiotowym budynku, należy prowadzić zgodnie z przepisami, pod nadzorem osoby

Prowadzący sprawę: sygn. GN pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.

przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

1. jpn.

posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, zapewniając bezpieczeństwo prowadzenia robót.

Po usunięciu nieprawidłowości należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o usunięciu nieprawidłowości (wraz z jej uprawnieniami i zaświadczeniem o przynależności w/w osoby do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa).

### Uzasadnienie

Do siedziby Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wpłynęło zawiadomienie o złym stanie technicznym pokrycia dachowego oraz konstrukcji dachu w budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu. Do zawiadomienia dołączony został protokół z okresowej kontroli budynku (wykonanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane) z października 2014 roku oraz opinia techniczna z dnia 5 lipca 2013 roku. W związku z powyższym, tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu.

W przedłożonym protokole z kontroli okresowej budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu, przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego przez „), wymieniono szereg nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku, których stan określono jako zły oraz średni. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny, wskazano na:

- ślady korozji biologicznej oraz ubytki w drewnianych ławach kominarskich,
- ubytki oraz zlasowanie dachówki, ubytki zaprawy między dachówkami oraz liczne przecieki przez nieszczelne pokrycie dachowe,
- korozję biologiczną części konstrukcji dachu,
- korozję rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich,
- złuszczenie i zabrudzenie powłok malarskich na całej powierzchni ścian klatki schodowej, ich miejscowe odbarwienia oraz widoczne ślady po zalaniu na ścianach klatki schodowej ostatniej kondygnacji.

Elementy związane z estetyką obiektu i jego otoczenia, takie jak: nawierzchnia podwórza i chodników (nierówności, spękania płytek chodnikowych), oświetlenie zewnętrzne (brak dostatecznego oświetlenia drogi dojazdowej i wejścia) oraz murki, krawężniki i ogrodzenie nieruchomości ocenione zostały w przedmiotowym protokole jako w złym stanie technicznym.

Stan techniczny średni, stwierdzono dla: fundamentów budynku, ścian konstrukcyjnych i kominowych (wskazując na ślady wilgoci na ścianach piwnic), ścian działowych, stropów: parterowego oraz między piętrowych, kominów ponad dachem budynku oraz instalacji wod-kan, jak i instalacji gazowej (wskazując jednocześnie na szczelność tychże instalacji).

W w/w opracowaniu awaryjnym także zalecenia wykonania robót budowlanych w budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu tj.:

- wykonania, w trybie pilnym, ekspertyzy mykologicznej celem ustalenia stopnia degradacji biologicznej oraz zakresu prac remontowych i sposobu ich wykonania,
- wykonania remontu pokrycia dachowego łącznie z naprawą obróbek blacharskich, naprawą głowic kominowych, uzupełnieniem ław kominarskich,
- wykonania, miejscowo, remontu stropu strychowego,



- naprawy izolacji balkonów,
- usunięcia przyczyny powstania wilgoci w piwnicach,
- wykonania remontu klatki schodowej wraz ze schodami wewnętrznymi,
- wymiany stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku oraz wymiany lub odnowienia drzwi wejściowych,
- usunięcia ubytków w elewacji tynku oraz obróbek blacharskich gzymsów wraz z całościowym pomalowaniem elewacji budynku.

Przedłożona w tut. inspektoracie opinia techniczna (wykonana na podstawie wizji lokalnej) z dnia 4 lipca 2013 roku, wykonana przez I lotyczy przecieku wód opadowych do lokalu mieszkalnego numer 10 w budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu. W przedmiotowej opinii stwierdzono, że widoczne ślady po zalaniu na suficie, na powierzchni całej lukarny w lokalu nr 10 spowodowane są napływem wody deszczowej przez nieszczelności pokrycia dachowego. Powoduje to ciągle nasiąkanie konstrukcji drewnianej lukarny, która jest zagrzybiała i spróchniała. Na widocznych częściach konstrukcyjnych stwierdzono ślady zaawansowanej korozji biologicznej. Dodatkowo w opinii stwierdzono widoczne odspojone fragmenty dachówek, które uległy zniszczeniu oraz prześwity w pokryciu dachowym powodujące zaciekanie wody do wnętrza budynku pogarszając stan techniczny części strychowej. Uznano, że stan techniczny więźby dachowej i pokrycia na całym budynku jest zły i wymaga natychmiastowego remontu. W wykonanej w/w opinii technicznej zalecono przeprowadzenie remontu pokrycia dachowego. Z uwagi na rozwój zagrzybienia na fragmentach konstrukcji dachu, wskazano na zagrożenie bezpieczeństwa życia i zdrowia mieszkańców. Uznano, że należy wykonać przegląd konstrukcji dachu pod względem jego stopnia zagrzybienia i wytrzymałości konstrukcyjnej.

W dniu 2 lutego 2016 roku, pracownicy tut. inspektoratu dokonali oględzin budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu. W toku oględzin ustalono, że budynek ten posiada trzy kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dach pokryty jest dachówką ceramiczną. Na elewacji zewnętrznej - frontowej, w obrębie okien usytuowanych w pionie lukarny, widoczne są spękania ściany oraz spękania nadproży okna lukarny oraz okien usytuowanych poniżej. Na elewacji tylnej widoczne są zarysowania tynku na ścianach podokiennych. Na płytach balkonowych widoczne są spękania i ubytki tynku. Na płycie balkonowej nad wejściem do piwnicy widoczna jest odsłonięta skorodowana belka konstrukcyjna płyty balkonowej. Na wewnętrznych ścianach konstrukcyjnych budynku widoczne są liczne spękania, w tym spękania ścian na przestrzał. W części nieużytkowej poddasza widoczne są prześwity w pokryciu dachowym (oraz przy kalenicy), pod nieszczelnościami pokrycia dachowego ustawione są wiaderka - w wiaderkach widoczna woda. W części poddasza nieużytkowego (w obrębie klatki schodowej) obecne są gołębie - poddasze zanieczyszczone odchodami etc. Na niższej części dachu widoczne ubytki gąsiorów, w narożu budynku brak ciągłości rury spustowej. Na klatce schodowej widoczne złuszczone powłoki malarskie. Z zewnątrz budynku widoczne ubytki dachówek i orynnowania. Widoczne luźne dachówki, rynna zniekształcona - częściowo nieprzymocowana.

W dniu 25 marca przedłożył w tut. inspektoracie protokół z kontroli stanu technicznego budynku, wykonany zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, z dnia 15 października 2015 roku oraz uprawnienia budowlane osoby sporządzającej kontrolę, o której mowa powyżej. Z przedłożonego dokumentu (protokołu jednorocznego) wynika, że stan techniczny:

- pokrycia dachowego (z uwagi na łuszczącą się dachówkę i jej ubytki),
- orynnowania i obróbek (z uwagi na ubytki i ślady rdzy), oraz

– łaaw kominiarskich jest zły.

Z analizy protokołu okresowej kontroli stanu technicznego budynku sporządzonego w 2015 roku wynika, iż właściciel nieruchomości, pomimo zaleceń wskazanych do wykonania w poprzednich protokołach, nie zrealizował zaleceń. W przedmiotowym opracowaniu Pan ..onownie wskazywał na konieczność wykonania następujących robót budowlanych:

- remont pokrycia dachowego,
- wymiana rynien,
- naprawa głowic kominowych,
- remont drzwi wejściowych do budynku,
- wymiana okien w obrębie klatki schodowej,
- uzupełnienie ubytków tynku na elewacji.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie wynika, że budynek przy Wittiga 6A we Wrocławiu posiada nieprawidłowości w stanie technicznym, w szczególności w postaci spękań ścian konstrukcyjnych budynku oraz zarysowań stropów, które mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji całego budynku, a tym samym dla bezpieczeństwa przebywających w budynku ludzi i mienia. Analogicznie, zagrzybienie konstrukcji dachu może wpływać na przyspieszoną jej degradację, co również może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku. Ze względu na powyższe oraz niepełny zakres informacji o stwierdzonych nieprawidłowościach w stanie technicznym przedmiotowego budynku zawartych w treści protokołów z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej na podstawie art.62 ust.1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego, co uniemożliwiło sprecyzowanie zakresu robót budowlanych niezbędnych do wykonania w celu doprowadzenia obiektu do prawidłowego stanu technicznego oraz z uwagi na stwierdzone przez pracowników tut. inspektoratu, w toku oględzin budynku, nieprawidłowości w jego stanie technicznym, które stwarzają zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję nr 1113/2016 z dnia 22 kwietnia 2016 r., w której na podstawie art.62 ust.3 Prawa budowlanego, nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu przeprowadzenie kontroli budynku zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego (z wyłączeniem badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów) oraz sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego tegoż budynku. Przedmiotowa ekspertyza obejmować powinna przyczyny powstania stwierdzonych w budynku pęknięć ścian i zarysowań stropów, określać stan techniczny drewnianego stropu strychowego oraz drewnianej więźby dachowej wraz z pokryciem dachowym (z uwzględnieniem oceny mykologicznej) oraz zawierać ocenę czy powstałe nieprawidłowości stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku, a także wskazywać zakres robót budowlanych jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego wraz ze sposobem ich wykonania. Dodatkowo powyższa ekspertyza winna odnosić się również do pozostałych stwierdzonych nieprawidłowości, ze wskazaniem sposobu ich usunięcia.

W odpowiedzi na powyższe w dniu 7 września 2016 r. oraz 27 października 2016 r. (uzupełnienie opracowania) do tut. inspektoratu wpłynął protokół z kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego oraz ekspertyza techniczna dla budynku mieszkalnego przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu w zakresie konstrukcyjno-budowlanym autorstwa mgra inż. .

W w/w opracowaniu opisano stan techniczny kolejnych elementów konstrukcyjnych budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu, oceniono poziom zużycia tychże elementów,



wskazano również szereg nieprawidłowości, które należy usunąć i w ślad za tym zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku do prawidłowego stanu technicznego. Z przedłożonej dokumentacji autorstwa r.

wynika, że w celu doprowadzenia budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu do odpowiedniego stanu technicznego należy wykonać roboty budowlane polegające na:

- zabezpieczeniu podłoża pod ławami i ścian zewnętrznych przed dalszym zawilgoceniem wodami opadowymi poprzez wykonanie drenażu obwodowego wokół budynku oraz wykonanie izolacji zewnętrznej pionowych ścian budynku z mas bezspoinowych lub papy termozgrzewalnej,
- wykonaniu prawidłowego odprowadzenia wód opadowych z dachu do kanalizacji deszczowej w ulicy Wittiga lub do studzienek chłonnych wykonanych z kręgów betonowych śr. 100 cm i głębokości 150 cm. Studzienki wypełnić na przemian warstwami gruboziarnistego żwiru i piasku drobnoziarnistego o miąższości 20 cm. Warstwę wierzchnią wykonać ze żwiru i przekryć siatką o oczkach 5x5 cm. Studzienki odsunąć od budynku na odległość 5-6 m,
- wykonać nowe opaski betonowe wokół budynku (wykonać je jako opaski betonowe o grubości 10 cm na zagęszczonej podsypce piaskowej grubości 15 cm). Opaski oddylać od budynku,
- wykonaniu „przeszyć” wszystkich pęknięć ukośnych szerokich na ścianach konstrukcyjnych,
- usunięciu rys ukośnych i poziomych wąskich rys płytkich na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych poprzez ich rozkucie, oczyszczenie, zwilżenie i wypełnienie zaprawą cementowo-wapienną oraz uzupełnienie w tych miejscach tynków,
- wymianie pokrycia dachu z łacaniem na nowe wraz z wymianą uszkodzonych elementów konstrukcji więźby dachowej (konstrukcji lukarn, podwaliny konstrukcji dachu, uszkodzonych końcówek krokwi dachowych) i przemurowaniem kominów ponad dachem (wykonaniem nowych nakryw kominowych, otynkowaniem ścian kominowych ponad dachem),
- wykonaniu nowej izolacji poziomej konstrukcji płyt balkonowych z mas bezspoinowych lub pap termozgrzewalnych (skucie wszystkich warstw do poziomu płyty konstrukcyjnej, wykonanie izolacji, odtworzenie warstw podposadzkowych i posadzki).

W związku z zaleceniem autora ekspertyzy dotyczącym potrzeby wykonania prawidłowego odprowadzenia wód opadowych z dachu budynku poprzez wpięcie się do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w drodze ulicy Wittiga lub wykonanie studzienek chłonnych z kręgów betonowych, tut. organ zwrócił się pismem z dnia 3 stycznia 2017 r. do MPWiK S.A. o możliwość odprowadzenia wód opadowych z dachu budynku oraz terenu utwardzonego nieruchomości przy ul. Wittiga 6a we Wrocławiu do sieci kanalizacyjnej w ulicy Wittiga. Pismem z dnia 18 stycznia 2017 r. (data wpływu: 30 stycznia 2017 r.) MPWiK S.A. poinformowało, że wykonana sieć kanalizacji deszczowej w ulicy Wittiga służy odwodnieniu pasa drogowego wobec czego nie ma możliwości odbioru wód opadowych i roztopowych z w/w terenu.

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 Prawa budowlanego – czyli utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkownika.

Jak stanowi art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego – 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 oszpeccenie otoczenia
- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Ze względu na występujący zły stan techniczny elementów budynku (pokrycie dachowe, konstrukcja dachu, ściany konstrukcyjne budynku, izolacja pionowa ścian fundamentowych etc.) – zasadnym jest wydanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia niniejszej decyzji w trybie art. 66 ust.1 pkt 1, 3 Prawa budowlanego - nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku i usunięcie zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenia mienia.

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. Właścicielem przedmiotowego budynku jest Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu stanowiąca ogół współwłaścicieli tegoż budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Odnosząc się do treści protokołów z kontroli okresowych przedmiotowego obiektu, wykonanie robót budowlanych, których zakres określa niniejsza decyzja stanowić będzie zasadniczo realizację zaleceń określonych w tychże protokołach. Są to czynności konieczne dla polepszenia stanu technicznego przedmiotowego budynku, co z kolei wyeliminuje możliwość stwarzania zagrożenia dla życia, zdrowia oraz mienia osób go użytkujących.

W odniesieniu do zaleconego wykonania odwodnienia budynku wyjaśnić należy, że ~~tut. organ~~ poddał pod wątpliwość skuteczność zaproponowanego przez

rozwiązania dotyczącego wykonania drenażu obwodowego wokół budynku, który z uwagi na brak możliwości wpięcia do kanalizacji deszczowej usytuowanej w ulicy Wittiga, wpięty musiałby zostać do studni chłonnych wykonanych na nieruchomości (w odległości min. 5,0 m od budynku), do których odprowadzana będzie woda opadowa z dachu budynku. W ocenie PINB dla m. Wrocławia wyżej opisane rozwiązanie doprowadziłoby do wyrównania poziomu wód gruntowych w obszarze przy budynku, co stanowi o nieefektywności tego rozwiązania. W zaproponowanym rozwiązaniu bowiem, w okresie deszczowym, wysoki poziom wód gruntowych spotęgowany byłby ilością wody odprowadzanej z dachu budynku i wprowadzanej do wykonanych studni chłonnych. W związku z powyższym ~~tut. organ~~ stwierdził potrzebę wykonania izolacji ścian fundamentowych budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu typu ciężkiego, które poza zabezpieczeniem fundamentów przed zawilgoceniem, chronić je będą przed naporem hydrostatycznym wody gruntowej. Wykonanie izolacji ścian fundamentowych typu ciężkiego (która eliminuje konieczność wykonania drenażu obwodowego wokół budynku) zapewni skuteczne odseparowanie wody gruntowej od ścian fundamentowych budynku, a więc zabezpieczy je przed dalszą degradacją będącą efektem zawilgocenia spowodowanego m.in. kapilarnym podciąganiem wody gruntowej.

Niezależnie podkreślić należy, że ~~tut. organ~~ dąży do nałożenia obowiązków wykonania robót, które w sposób faktyczny wpłyną na poprawę stanu technicznego budynku,

stąd przedłożone w tut. inspektoracie opracowania techniczne – tu ekspertyza techniczna podlegają dodatkowej weryfikacji i jeśli jest to zasadne – zmianie zaleceń.

Odnosząc się do zaleconego wykonania izolacji poziomej płyt balkonowych wraz z ewentualnym wykonaniem warstwy dociskowej lub ochronnej (w zależności od przyjętej technologii) wspomnieć należy, że tut. organ niniejszą decyzją ogranicza się do nakazania robót obejmujących naprawę stanu technicznego płyty balkonowej, jako elementu konstrukcyjnie powiązanego z budynkiem, stanowiącego część wspólną budynku. Tut. organ nie ingeruje w wykonanie warstwy wykończeniowej balkonu, bowiem jej wykonanie należy do zakresu odpowiedzialności właściciela lokalu, z którego istnieje wejście na dany balkon.

W kwestii wykonania fragmentu instalacji kanalizacji sanitarnej (przebudowy instalacji) wewnątrz budynku - z lokalu nr 9/10, poprowadzonej pod sufitem (przy styku ze ścianą) wzdłuż korytarza przy lokalu mieszkalnym nr 4 wyjaśniam, że zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 27 Prawa budowlanego pozwolenia na budowę nie wymaga budowa instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku. Ponadto, w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2b Prawa budowlanego, budowa oraz przebudowa obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 27 Prawa budowlanego nie wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W związku z powyższym tut. organ nadzoru budowlanego nie ma podstaw do podjęcia czynności dążących do legalizacji wykonanych robót budowlanych związanych z przebudową instalacji kanalizacyjnej w budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu, w szczególności mając na uwadze fakt, że w protokole stanu technicznego przedmiotowego budynku autorstwa ..... nie wykazano widocznych uszkodzeń instalacji kanalizacji w budynku oraz nie stwierdzono konieczności wykonania robót w zakresie instalacji wod-kan w budynku. Tym samym potencjalne roszczenia wynikające z usytuowania przebudowanej części instalacji kanalizacji w budynku nie będą rozstrzygane przez tut. organ, a stanowić mogą roszczenie cywilne podlegają rozstrzygnięciu przez sądy powszechne, które są władne do rozpoznania sprawy po złożeniu stosownego powództwa.

Niezależnie, w odniesieniu do zakresu nałożonych obowiązków, wyjaśnić należy, że przy formułowaniu sentencji niniejszej decyzji tut. organ nadzoru budowlanego nie narzucił Zobowiązaniem szczegółowych metod wykonania poszczególnych robót budowlanych, ani konkretnych materiałów, które miałyby zostać użyte podczas ich wykonywania, pozostawiając swobodę wyboru uzależnioną od swoistych predyspozycji technicznych i finansowych.

Z uwagi na duży zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania oraz stopień ich pilności, tut. organ uznał za zasadne zróżnicowanie terminów do ich wykonania. W terminie 6 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna nakazano wykonanie robót związanych z usunięciem nieprawidłowości w obrębie dachu budynku (wady w stanie technicznym konstrukcji dachu, jego pokryciu, kominów ponad dachem) oraz z usunięciem pęknięć na ścianach budynku. Na wykonanie drenażu obwodowego wokół budynku, izolacji pionowej ścian fundamentowych, opaski betonowej wokół budynku oraz wykonanie izolacji poziomej płyt balkonowych wraz z odtworzeniem warstwy podposadzkowej i posadzki balkonów, tut. organ wyznaczył dłuższy termin (10 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna) z uwagi na mniej naglący charakter stwierdzonej nieprawidłowości.

**W tym miejscu dodać należy, że budynek przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu ujęty jest jednostkowo w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia. Ponadto w/w budynek znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Dąbie**

we Wrocławiu, która jako obszar, wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków Wrocławia. Wobec powyższego, w celu ochrony historycznych walorów budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu, przed wykonaniem wskazanych w sentencji decyzji robót, **Zobowiązani winni dokonać uzgodnienia z organem konserwatorskim - pod rygorem zastosowania przepisów ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.**

Ze względu na występujące zagrożenie i zły stan techniczny budynku przy ul. Wittiga 6A we Wrocławiu - zasadnym stało się wydanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia niniejszej decyzji w trybie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego – nakazującej usunięcie zagrożenie i stwierdzonych nieprawidłowości.

Mając na względzie powyższe orzekam jak na wstępie niniejszej decyzji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia  
*P. J. J.*  
mgr inż.

Otrzymują:

- ① Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego Wrocławia,
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
7. PINB a/a.

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków.