

11.05.2015

894 988 KANCELARIA
L.dz. zał. DC

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

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

PINB-IK/EB/743/156/7356/13/15

Wrocław, dnia 6 maja 2015 roku

Decyzja nr 1226 /2015

Na podstawie art.66 ust.1 pkt 1 i 3, art.66 ust.2 art.83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /jednolity tekst z 2013 roku, poz.1409 ze zm./, oraz art.104, art.108 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst, Dz. U. z 2013 roku, poz. 267 ze zm./,

nakazuję

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym w/w obiektu poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

1.

- a) przemurowaniu trzonu kominowego wyprowadzonego ze ściany oddzielającej budynek główny od oficyny od miejsca rozwarstwienia poziomego, wykonaniu wzmocnień trzonu w narożach kątownikami stalowymi i wykonaniu stężenia ukośnego w/w trzonu, mocując je do ściany ogniowej budynku,
- b) podstemplowaniu wszystkich płyt balkonowych budynku (zlokalizowanych od strony frontowej) w sposób uniemożliwiający niekontrolowane oberwanie płyt balkonowych i upadek (stemplowanie winno zapewnić przeniesienie obciążeń podpieranej konstrukcji balkonów na podłogę),
- c) wykonaniu daszków ochronnych, zabezpieczających przed możliwością spadania luźno zamocowanych elementów balkonów i odspojonych tynków płyt balkonowych, bezpośrednio pod strefą występowania balkonów, o odpowiednim nachyleniu i szerokości, z zastosowaniem szczelnego i odpornego na przebicie przez spadające elementy pokrycia,
- d) wykonaniu daszków ochronnych bądź siatek zabezpieczających przed możliwością spadania luźno zamocowanych, odspojonych elementów gzymsów wieńczących od strony frontowej oraz od strony zaplecza (bezpośrednio pod w/w gzymsami),
- e) zaizolowaniu uszkodzonych przewodów instalacji elektrycznych (mogących grozić porażeniem bądź pożarem) i zamocowaniu luźno wiszących przewodów, nie przymocowanych do podłogi,
- f) demontażu wadliwego podłączenia pieca kaflowego (węglowego), zlokalizowanego w lokalu nr 3a (w pomieszczeniu oznaczonym nr 1/10 w ekspertyzie), z istniejącym przewodem kominowym,
- g) uzupełnieniu tralek balustrady drewnianych schodów wewnętrznych w budynku,

2.

- a) przemurowaniu spękanych trzonów kominowych wychodzących ponad dach budynku i zakończeniu ich czapami chroniącymi przed namakaniem i destrukcyjnym działaniem mrozu,
- b) wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu (na całej powierzchni) wraz z deskowaniem i pokryciem dachowym,
- a) wymianie świetlika dachowego i okien połaciowych,
- b) wymianie drewnianego gzymsu wieńczącego od strony frontowej wraz ze wspornikami,
- c) przemurowaniu ceglanego gzymsu wieńczącego od strony podwórza,
- d) wymianie skorodowanych obróbek blacharskich (w szczególności obróbek ścian ogniowych, w narożach i koszach połaci dachowej, przy oknach połaciowych i świetliku),
- e) udrożnieniu rynien i rur spustowych od strony podwórza oraz wymianie uszkodzonego sztucera rynny od strony budynku przy ulicy Nauczycielskiej 8,
- f) skuciu luźnych, odspojonych i zagrzybionych tynków na elewacjach,
- g) wymianie wszystkich skorodowanych elementów balkonowych, w tym elementów konstrukcyjnych i płyt balkonowych (z zachowaniem ozdobnych balustrad i nieskorodowanych belek wspornikowych),
- h) zamocowaniu środkowej belki wspornikowej balkonu zlokalizowanego na III piętrze do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu jej osadzenia,
- i) oczyszczeniu balustrad z farby (poprzez śrutowanie bądź piaskowanie) i ponowne ich zamocowanie,
- j) wymianie belek wraz z wypełnieniem (wskazanych na rysunkach w ekspertyzie):
 - stropu nad IV piętrem w pomieszczeniu przy oficynie oraz pomieszczeniach w środkowej części budynku głównego,
 - stropodachu oficyny (znajdującego się nad III piętrem) oraz belki stropu nad III piętrem budynku głównego zlokalizowanej bezpośrednio przy oficynie,
 - stropu nad II piętrem oficyny, zlokalizowanych bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej oficyny od strony podwórza oraz bezpośrednio przy budynku głównym,
- k) wzmocnieniu końców belek (wskazanych na rysunkach w ekspertyzie):
 - stropu nad IV piętrem budynku głównego, opartych na ścianie frontowej budynku,
 - stropów nad parterem, I, II i III piętrem budynku głównego, opartych na ścianie frontowej przy balkonach i w narożach budynku (ostatnie belki od strony budynków sąsiednich),
 - stropu nad II piętrem oficyny, opartych na ścianie zewnętrznej oficyny w narożu przy rurze spustowej,
- l) wzmocnieniu i wypoziomowaniu (poprzez nabicie łąt) bądź wymianie belek stropu nad I piętrem w pomieszczeniu z balkonem (w zależności od ich stanu technicznego),
- m) wykonaniu ramy stalowej w pomieszczeniu z balkonem na I piętrze (oznaczonym w ekspertyzie nr 1/04), zastępującej zlikwidowaną ściankę sumikową (pod istniejącą na II piętrze ścianką pomiędzy pomieszczeniami nr 2/08 i 2/13, z których istnieje dostęp na balkon),
- n) uzupełnieniu ubytków stopni w schodach ceglanych prowadzących do piwnicy budynku,
- o) wymianie istniejącej wewnętrznej instalacji gazowej od gazomierzy do kurka głównego na instalacji wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie,

- p) wymianie uszkodzonej wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku wraz z osprzętem i opravami,

3.

- a) odtworzeniu drenazu przebiegającego pod posadzką piwnic (z uwzględnieniem istniejącego uzbrojenia terenu), zabezpieczającego budynek przez wilgocią,
- b) usunięciu pozostałości po istniejącej posadzce piwnic i wykonanie nowej posadzki,
- c) usunięciu (skuciu) zdewastowanej nawierzchni tarasu zewnętrznego od strony podwórza, odsłonięciu zagrzybionych ścian, zabezpieczeniu przeciwwilgociowo ścian stykających się z gruntem i wykonaniu nowej nawierzchni tarasu wraz z jej izolacją,
- d) uzupełnieniu ubytków stopni w schodach zewnętrznych prowadzących na taras,
- e) oczyszczeniu i uzupełnieniu elementów sztukaterii i cokołów na elewacjach budynku,
- f) zabezpieczeniu odsłoniętych powierzchni ścian zewnętrznych budynku środkiem grzybobójczym i wykonanie nowych tynków,
- g) wymianie wyeksploatowanych okien krosnowych zamocowanych w ścianie klatki schodowej i we wnękach przeznaczonych dawniej na spiżarnie,
- h) wymianie uszkodzonych desek podłogowych na poddaszu i w lokalach na IV piętrze,
- i) uzupełnieniu ubytków w podestach i spocznikach i zabezpieczeniu przed wycieraniem stopni drewnianych oraz wykonaniu nowych powłok malarskich drewnianych schodów wewnętrznych w budynku,
- j) skuciu uszkodzonych i wykonaniu nowych tynków i powłok malarskich na ścianach ostatniej kondygnacji w obrębie klatki schodowej oraz w lokalach na IV piętrze i w narożach rur spustowych,
- k) wymianie (skorodowanej, niedrożnej i nieprawidłowo wykonanej) wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku,

oraz

zakazuję

użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu – ze względu na zaistnienie przesłanek o których mowa w art.66 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego, w tym:

- instalacji elektrycznej na poddaszu, w piwnicy, na klatce schodowej i korytarzach oraz we wszystkich lokalach, w których istnieje zagrożenie porażeniem prądem bądź pożarem z uwagi na uszkodzenia w/w instalacji (m.in. w lokalu nr 1, lokalach na ostatniej kondygnacji) – do czasu wykonania robót naprawczych wskazanych w punkcie 1e,
- instalacji gazowej w budynku – do czasu wymiany w/w instalacji zgodnie z punktem 2o w/w decyzji,
- balkonów zlokalizowanych od strony frontowej budynku – do czasu wykonania robót budowlanych wskazanych w punkcie 2g i 2h,
- schodów ceglanych prowadzących z poziomu parteru do piwnic – do czasu wykonania robót budowlanych wskazanych w punkcie 2n,
- pieca kaflowego (węglowego) zlokalizowanego w lokalu nr 3a (w pomieszczeniu oznaczonym w ekspertyzie technicznej nr 1/10) – do czasu jego prawidłowego podłączenia.

Niniejszej decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie nakazanych robót budowlanych wskazanych w punkcie 1, natomiast w odniesieniu do zakazu użytkowania obiektu niniejsza decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Termin wykonania w/w robót budowlanych:

- wskazanych w punkcie 1 – do 15 czerwca 2015 roku,
- wskazanych w punkcie 2 – do 31 grudnia 2015 roku,
- wskazanych w punkcie 3 – do 30 września 2016 roku.

W/w roboty budowlane (związane z usunięciem zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiotowym budynku), należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

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

Uzasadnienie

W związku ze skargą jaka wpłynęła do tut. organu w sprawie uszkodzeń dachu budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, powodujących zalewanie i zagrzybienie lokali mieszkalnych, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego w/w budynku.

Po przeprowadzeniu czynności dowodowych w sprawie (przeprowadzeniu oględzin) oraz analizie przedłożonych przez zarządcę budynku dokumentów dotyczących utrzymania w/w obiektu, stwierdzono szereg nieprawidłowości w stanie technicznym przedmiotowego budynku, w szczególności:

- ubytki, spękania i odkształcenia gzymsów,
- spękania tynków i ślady zacieków na płytach balkonowych,
- ubytki i znaczne odspojenia tynków na elewacji od strony zaplecza,
- zmurszenia murów ceglanych w poziomie przyziemia i ubytki spoin w murach od strony zaplecza (w miejscach ubytków tynków),
- ubytki parapetów zewnętrznych przy oknach klatki schodowej,
- uszkodzenia nadproża nad oknem ostatniej kondygnacji od strony zaplecza (w części 5-kondygnacyjnej),
- uszkodzenia tarasu ze schodami zewnętrznymi, zlokalizowanego od strony zaplecza (brak części wylewki płyty tarasu, w części wylewka spękana, zapadnięta, murki ograniczające taras są spękane, tynki na nich odspojone, widoczne zmurszenia cegieł),
- znaczne ubytki stopni schodów ceglanych prowadzących do piwnic,
- całkowite zmurszenie posadzki piwnic,
- braki tralek i wytarte stopnice schodów wewnętrznych,
- spękania, ubytki i osmolenia (na ostatniej kondygnacji) ścian w obrębie klatki schodowej,
- zawilgocenia i zagrzybienia lokali mieszkalnych, spowodowane nieszczelnością pokrycia dachowego,
- ugięcia podłóg w lokalach mieszkalnych, w których występowały zalania,

- zacieki, wysolenia oraz korozja biologiczna części elementów więźby dachowej, a także spękania i ubytki murłaty i deskowania,
- uszkodzenia tynków trzonów kominowych,
- nieszczelności instalacji gazowej,
- niesprawną wentylację pomieszczeń w poszczególnych lokalach bądź brak wentylacji.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie – stan techniczny części elementów budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu budzi wątpliwości i może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Stwierdzono bowiem nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, które mogą prowadzić do degradacji przedmiotowego budynku, w tym jego elementów konstrukcyjnych, m.in. występowanie nieszczelności pokrycia dachowego skutkujące przeciekami na stropie ostatniej kondygnacji, występowanie nieszczelności płyt balkonowych skutkujące przedostawaniem się wód opadowych do elementów konstrukcyjnych płyty i powstawanie zacieków na spodach płyt, występowanie ubytków tynków odsłaniających elementy konstrukcyjne (ściany i nadproża). Ponadto stwierdzono istnienie wad powodujących występowanie zawilgoceń i zagrzybień lokali mieszkalnych, a także nieprawidłowości dotyczących braku wentylacji pomieszczeń w w/w lokalach lub jej nieprawidłowym działaniu oraz nieszczelności instalacji gazowej w części lokali, które mogą bezpośrednio zagrażać bezpieczeństwu zdrowia i życia ludzi.

Wobec powyższego, uznając potrzebę pozyskania dodatkowego materiału dowodowego w celu ustalenia zakresu niezbędnych do wykonania robót naprawczych, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją nr 701/2014 z dnia 27 marca 2014 roku nakazał Gminie Wrocław – właścicielowi w/w budynku przeprowadzenie kontroli stanu technicznego tego obiektu (w trybie art.62 ust.1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane), a także sporządzenie ekspertyzy technicznej uwzględniającej stan techniczny w/w budynku i wskazującej zakres czynności na podstawie których można doprowadzić budynek do odpowiedniego stanu technicznego.

W odpowiedzi na powyższą decyzję, zarządca przedmiotowego budynku – Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. złożył w tut. inspektoracie protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku z 15 grudnia 2014 roku sporządzony przez mgra inż. Radosława Bereżyckiego oraz „Ekspertyzę stanu technicznego budynku przy ul. Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu” z grudnia 2014 roku, sporządzoną przez inż. Henryka Bereżeckiego, mgra inż. Radosława Bereżeckiego, mgr inż. Marię Pawlik oraz mgra inż. Rafała Stępkowskiego.

Z w/w protokołu z okresowej kontroli stanu technicznego budynku wynika, że w złym stanie technicznym są tynki zewnętrzne, gzyms nad ostatnią kondygnacją od strony ulicy, kominy wychodzące ponad dach, stropodach drewniany, pokrycie dachowe, obróbki blacharskie, orynnowanie, część stropów międzykondygnacyjnych od strony ulicy i w oficynie, balkony, schody zewnętrzne od strony podwórza oraz stolarka okienna. Większość pozostałych elementów budynku jest w stanie średnim, w znacznej części wymagającym napraw. W w/w protokole zalecono – z uwagi na możliwość wystąpienia zagrożenia dla zdrowia, życia ludzi i mienia - w pilnym trybie:

- przeprowadzić wymianę drewnianej konstrukcji dachu i pokrycia dachowego,
- przeprowadzić remont balkonów,
- przemurować przechylony wolnostojący komin oficyny i skotwić go z konstrukcją dachu,
- odtworzyć gzyms wieńczący elewację od strony ulicy i przemurować gzyms ceglany od podwórza,
- naprawić schody prowadzące do piwnicy – uzupełnić ubytki cegieł,
- usunąć wadliwe połączenia pieca z kominem w lokalu nr 3a.

W protokole wskazano również, że szczegółowy opis nieprawidłowości i sposób naprawy stanu technicznego przedmiotowego obiektu podano w przedłożonej ekspertyzie technicznej. Ponadto wskazano, że właściciel budynku nie wykonał robót remontowych, zalecanych w protokołach z poprzednich okresowych kontroli.

W przedłożonej ekspertyzie technicznej dokonano szczegółowej oceny stanu technicznego budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu i wskazano szereg nieprawidłowości, które należy usunąć. Stwierdzono, że:

- fundamenty oraz ściany piwnic nie posiadają żadnej izolacji przeciwwilgociowej (nie była wykonana), natomiast istniejący drenaż podposadzkowy, zabezpieczający budynek przed wilgocią jest obecnie niedrożny bądź uszkodzony, na co wskazują zawilgocenia ścian piwnic – wobec czego zalecono odtworzenie drenażu przebiegającego pod posadzką piwnic, z uwzględnieniem istniejącego uzbrojenia podziemnego w otoczeniu budynku,
- posadzka w piwnicy jest zmurszała z powodu zawilgocień, w związku z czym należy usunąć pozostałości po w/w posadzce i wykonać nową po odtworzeniu drenażu,
- ściana zewnętrzna budynku od strony podwórza (części głównej budynku i oficyny) jest częściowo zerodowana w dolnych i górnych partiach i zarysowana nad klatką schodową – w związku z czym zalecono usunąć zagrzybione i zerodowane tynki, zabezpieczyć odsłonięte powierzchnie muru środkiem grzybobójczym, a następnie uzupełnić ubytki tynkiem wapiennym z niewielkim dodatkiem cementu; zalecono także docieplenie w/w ściany,
- ceglany gzyms wieńczący od strony podwórza jest zerodowany – w związku z czym zalecono jego przemurowanie,
- drewniany gzyms wieńczący (podrynnowy) od strony frontowej jest zdewastowany, posiada znaczne ubytki – wobec czego zalecono wymianę w/w gzymsu wraz ze wspornikami,
- elewacja frontowa jest zabrudzona, elementy sztukaterii oraz cokół posiadają ubytki – w związku z czym zalecono oczyszczenie i uzupełnienie w/w elementów, a także wzmocnienie ich powierzchni zewnętrznych i powleczenie ich środkiem hydrofobowym,
- okna krosnowe zamocowane w ścianie klatki schodowej i we wnękach przeznaczonych dawniej na spiżarnie są wyeksploatowane i należy je wymienić,
- trzony kominowe wychodzące ponad dach budynku są spękane i nie posiadają zakończenia „czapami” – wobec czego zalecono przemurowanie koron w/w kominów i zakończenie ich „czapami” chroniącymi je przez namakaniem i destrukcyjnym działaniem mrozu,
- trzon kominowy wyprowadzony ze ściany oddzielającej budynek główny od oficyny jest rozwarstwiony, przechylony i zagraża bezpieczeństwu użytkowników – w związku z czym zalecono w trybie pilnym przemurowanie w/w trzonu (od miejsca poziomego rozwarstwienia), wykonanie wzmocnień kątownikami w narożach trzonu i wykonanie stężenia ukośnego w/w trzonu mocując je do ściany ogniowej,
- przewody kominowe (dymowe i wentylacyjne) w przedmiotowym budynku pełnią rolę przewodów zbiorczych, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami – w związku z czym zalecono wykonanie dodatkowych indywidualnych przewodów kominowych z wyprowadzeniem ich ponad dach na wymaganą zgodnie z przepisami wysokość,
- w lokalu nr 3a (w pom. oznaczonym nr 1/10 w ekspertyzie) wykonane jest wadliwe podłączenie pieca kaflowego (węglowego) do przewodu kominowego (podłączenie wykonano poziomym odcinkiem rury „spiro” o długości ok. 4,0 m, co może

powodować zagrożenie pożarowe – w związku z czym zalecono w trybie pilnym usunięcie wadliwego podłączenia,

- występują znaczne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych stropów międzykondygnacyjnych, wywołane zerowaniem szkodników oraz nieszczelnością pokrycia dachowego, w związku z czym zalecono:
 - wymianę belek stropu nad IV piętrem w pomieszczeniu przy oficynie oraz w pomieszczeniach środkowej części budynku głównego,
 - wzmocnienie (np. przekładkami) końców wszystkich belek stropu nad IV piętrem opartych na ścianie frontowej budynku głównego,
 - wymianę wszystkich belek stropodachu oficyny (znajdującego się nad III piętrem) oraz belki stropu nad III piętrem budynku głównego zlokalizowanej bezpośrednio przy oficynie,
 - wymianę belek stropu nad II piętrem oficyny, zlokalizowanych bezpośrednio przy ścianie zewnętrznej oficyny od strony podwórza oraz bezpośrednio przy budynku głównym oraz wzmocnienie końców belek (opartych na ścianie) zlokalizowanych w narożu oficyny przy murze spustowej,
 - wypoziomowanie stropu nad I piętrem w pomieszczeniu z balkonem (poprzez nabicie łąt) oraz wymianę zdegradowanych belek w/w stropu,
 - wzmocnienie (np. przekładkami) końców belek stropów nad parterem oraz I, II i III piętrem zlokalizowanych opartych na ścianie frontowej przy balkonach i w narożach budynku głównego (ostatnie belki stropowe od strony budynków sąsiednich),
 - wymianę wypełnienia między belkami (zastępując zasypkę z żużlu i gliny wełną mineralną) – w miejscach gdzie konieczna jest wymiana belek stropowych,
- podłogi na poddaszu i w lokalach na IV piętrze z uwagi na uszkodzenia należy wymienić,
- występuje znaczne pochylenie podłogi w pomieszczeniach na II piętrze (oznaczonych nr 2/08 i 2/13 w ekspertyzie) w związku z likwidacją ścianki sumikowej na I piętrze (pod tymi pomieszczeniami – wobec czego zalecono wykonanie na I piętrze w pomieszczeniu oznaczonym w ekspertyzie nr 1/04 ramy stalowej zastępującej zlikwidowaną ściankę,
- konstrukcja balkonów nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania z uwagi na zniszczenia korozyjne belek stalowych oraz zawilgocenia płyty balkonowej powodujące odpadanie tynku z obrzeży i podniebień płyt – w związku z czym wskazano na konieczność:
 - wyłączenia z użytkowania balkonów w trybie pilnym,
 - wymiany wszystkich elementów balkonowych z zachowaniem ozdobnych balustrad i głównych belek wspornikowych (pod warunkiem że stopień korozji w/w belek będzie nieduży),
 - zamocowanie środkowej belki wspornikowej balkonu zlokalizowanego na III piętrze do belek stropowych w celu zapewnienia jej bezpiecznego zakotwienia w miejscu jej osadzenia,
 - oczyszczeniu balustrad z farby poprzez śrutowanie bądź piaskowanie i ponownie zamocować w odremontowanych płytach balkonowych,
- występuje bardzo duża degradacja elementów konstrukcyjnych dachu budynku i deskowania, wywołana zerowaniem szkodników i nieszczelnością pokrycia dachowego – w związku z czym zalecono wymianę wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu na całej jego powierzchni wraz z deskowaniem i pokryciem dachowym (która musi być połączona z wymianą części stropu drewnianego nad IV

piętro, gdyż więźba wspiera się poprzez podwaliny na belkowaniu stropu oraz stropodachu oficyny),

- okna dachowe i świetlik posiadają uszkodzenia i ubytki w szkleniu – w związku z czym zalecono ich wymianę,
- obróbki blacharskie (w szczególności ścian ogniowych, w narożach i koszach połączy dachowej, przy oknach dachowych i świetliku) są skorodowane i zniekształcone – wobec czego zalecono ich wymianę,
- rynny i rury spustowe od strony podwórza są zanieczyszczone, niedrożne – wobec czego zalecono ich udrożnienie,
- nawierzchnia betonowa tarasu zlokalizowanego od strony podwórza jest zdewastowana, w związku z czym należy usunąć nawierzchnię, zagrzybione ściany odsłonić, zabezpieczyć folią ich powierzchnie stykające się z gruntem oraz wykonać nową nawierzchnię tarasu wraz z jej izolacją,
- schody ceglane prowadzące do piwnicy zagrażają bezpieczeństwu użytkowników z uwagi na istnienie dużych ubytków cegieł formujących stopnie, w związku z czym zalecono uzupełnienie ubytków cegieł,
- drewniane schody wewnętrzne w budynku posiadają ubytki i wytarcia stopni oraz uszkodzenia i ubytki tralek balustrady oraz uszkodzenia malatury wobec czego zalecono odrestaurowanie balustrady, uzupełnienie ubytków i zabezpieczenie stopni przed wycieraniem (wykładziną trudnościeralną) oraz wykonanie nowych powłok malarskich,
- na ścianach ostatniej kondygnacji w obrębie klatki schodowej występują osmalenia, a w lokalach na IV piętrze oraz w narożach rur spustowych występują ślady zacieków oraz zagrzybienia tynków wewnętrznych, w związku z czym zalecono skucie uszkodzonych i wykonanie nowych tynków i powłok malarskich w w/w miejscach,
- instalacja wodociągowa w budynku jest w złym stanie technicznym – jest skorodowana, częściowo niedrożna (poprzez zarastanie rur przez kamień), występują ślady zacieków, wobec czego zalecono wymianę w/w instalacji,
- instalacja kanalizacyjna w budynku z rur żeliwnych kielichowych jest w złym stanie technicznym wynikającym z wieloletniej eksploatacji oraz dokonywanych przeróbek z użyciem innych materiałów (rur PVC kielichowych), w związku z czym zalecono wymianę w/w instalacji,
- instalacja gazowa w budynku nie jest dostosowana do obecnego zasilania gazem ziemnym suchym (wykonana była w czasach zasilania budynku gazem miejskim mokrym) – posiada niewłaściwe połączenia (gwintowane uszczelniane konopiami lnianymi nasączonymi pokostem), które dodatkowo posiadają ślady przeróbek, świadczące o dokonywaniu ich przez osoby nieposiadające odpowiednich kwalifikacji zawodowych, w związku z czym stwierdzono istnienie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia (z uwagi na możliwość rozszczelnienia się istniejącej instalacji) i zalecono wymianę istniejącej instalacji od gazomierzy do kurka głównego na instalację wykonaną z rur stalowych łączonych przez spawanie,
- instalacja elektryczna w budynku posiada znaczne uszkodzenia i nie więcej niż 10-15% jest instalacją nieuszkodzoną i wykonaną prawidłowo – tablice kondygnacyjne elektryczne są zniszczone, stare i wyeksploatowane, cała instalacja elektryczna na klatce schodowej i w korytarzach jest zniszczona, częściowo zdemontowana a osprzęt powypalany, niektóre uchwyty mocujące przewody są pourywane a przewody zwisają, w części lokali, na poddaszu i w piwnicy instalacja jest częściowo zdemontowana i uszkodzona (powyrywany osprzęt), końcówki przewodów po wymontowanym osprzęcie i oprawach nie są zabezpieczone przed dotykiem osób i mogą stwarzać zagrożenie porażeniowe dla jej użytkowników oraz zagrożenie pożarowe, w części

pomieszczeń mokrych oprawy oświetleniowe i osprzęt nie jest szczelny – wobec czego zalecono wymianę w/w instalacji.

Po przeanalizowaniu całego zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzono co następuje.

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 w/w ustawy, czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa konstrukcji. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, a zwłaszcza takich które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art.5 ust.2 Prawa budowlanego.

Podkreślenia wymaga fakt, iż właściciel ma obowiązek prawny usuwania nieprawidłowości w stanie technicznym budynku nie czekając na działania przymuszające ze strony właściwych organów państwowych. Decyzja oparta na przepisie art.66 ustawy – Prawo budowlane stanowi zatem jedynie podstawę do wyegzekwowania ciążącego na adresacie obowiązku, który już istniał.

Zgodnie z treścią art.66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - 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 oszpeccenie otoczenia

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

W decyzji, o której mowa w ust.1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie (zgodnie z art.66 ust.2 Prawa budowlanego).

Z uwagi na występujące w budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu zagrożenie i nieprawidłowości w stanie technicznym oraz ze względu na zalecenia zawarte w przedłożonych przez właściciela budynku dokumentach, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne wydanie niniejszej decyzji w trybie art.66 ust.1 pkt 1 i 3 oraz art.66 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu oraz zakazującej użytkowania części w/w obiektu. Zakaz użytkowania dotyczy tych części obiektu, których stan techniczny w chwili obecnej nie pozwala na ich bezpieczne użytkowanie (w celu bezpiecznego użytkowania tych części obiektu niezbędne jest wykonanie robót zabezpieczających i remontowych).

Ze względu na duży zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania oraz ich stopień pilności uznano za zasadne zróżnicowanie terminów do ich wykonania. W zakresie robót mających na celu wyeliminowanie wystąpienia bezpośredniego zagrożenia Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nałożył – w celu ochrony zdrowia i życia ludzkiego – rygor natychmiastowej wykonalności (na podstawie art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego). Termin wykonania (zakończenia) w/w robót określono na dzień 15 czerwca 2015 roku. Roboty naprawcze, które wymagają podjęcia niezwłocznych

działań z uwagi na możliwość szybkiego pogarszania się stanu technicznego, pogłębienia się degradacji obiektu nakazano wykonać w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku (z uwagi na duży zakres robót). W/w roboty mają również na celu umożliwienie bezpiecznego użytkowania całego obiektu. Pozostałe roboty, które są niezbędne w celu doprowadzenia budynku do właściwego stanu technicznego, nakazano natomiast wykonać w terminie do dnia 30 września 2016 roku.

W odniesieniu do zakresu nałożonych obowiązków wyjaśnić należy, iż przy formułowaniu sentencji niniejszej decyzji tut. organ nadzoru budowlanego nie narzucił Zobowiązanemu metod wykonania określonych robót ani konkretnych materiałów które miałyby być użyte podczas remontu, pozostawiając swobodę wyboru, uzależnioną od swoistych predyspozycji technicznych i finansowych.

Wskazać także należy, iż niniejsza decyzja ma na celu zobowiązanie właściciela obiektu do usunięcia nieprawidłowości w utrzymaniu budynku, spowodowanych wieloletnim zużyciem technicznym obiektu i czynnikami występującymi podczas użytkowania, a nie poprawę stanu budynku w stosunku do jego stanu pierwotnego. Z uwagi na powyższe, pomimo zaleceń wskazanych w przedłożonych przez zarządcę dokumentach, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nie nakazał w niniejszej decyzji wykonania robót budowlanych mających na celu doprowadzenie obiektu do obecnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i wymogów dotyczących izolacyjności cieplnej i akustycznej budynku oraz ochrony przeciwpożarowej. Natomiast w przypadku gdy właściciel uzna, iż wykonanie konkretnych robót budowlanych poprawi parametry techniczne obiektu (np. wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku, wykonanie odrębnych przewodów kominowych dla poszczególnych pomieszczeń) bądź poprawi bezpieczeństwo w obiekcie (poprzez podwyższenie balustrad schodów, wydzielenie pożarowe klatki schodowej), wówczas może on w każdej chwili wystąpić do organu administracji architektoniczno-budowlanej z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na wykonanie w/w robót bądź zgłosić zamiar wykonania robót niewymagających pozwolenia na budowę (w zależności od zakresu robót).

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. Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu, który w całości jest własnością Gminy Wrocław. W związku z powyższym zasadne jest skierowanie nakazu wykonania robót budowlanych określonych w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji do w/w właściciela obiektu.

W tym miejscu należy również wskazać, że budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Nauczycielskiej 6 we Wrocławiu znajduje się w ewidencji zabytków. Wobec powyższego właściciel przedmiotowego obiektu wykonując nakazane niniejszą decyzją roboty budowlane winien zadbać o wykonanie ich w sposób nie naruszający przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Właściciel przedmiotowego budynku powinien zatem poprzedzić wykonywanie robót budowlanych w obiekcie uzyskaniem stosownego zezwolenia organu konserwatorskiego na wykonanie robót budowlanych.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia pismem z dnia 24 kwietnia 2015 roku zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z w/w uprawnienia, nie wniosły nowych dowodów, żądań i nie wypowiedziały się odnośnie zgromadzonego materiału dowodowego.

Ze względu na występujące zagrożenie i zły stan techniczny budynku przy ulicy Nauczycielskiej 6 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 i art.66 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane – nakazującej usunięcie zagrożenia i stwierdzonych nieprawidłowości oraz zakazującej użytkowania części budynku do czasu usunięcia zagrożenia.

Mając na względzie powyższe rozstrzygam jak na wstępie niniejszej decyzji.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

[Signature]
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
2. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia
4. PINB a/a

Do wiadomości:

1. Zenon Ćwik – Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
2. Miejski Konserwator Zabytków

