

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

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

PINB.WIK.5142.135.2018.GO

Nr kanc. 10890/2018

"NASZ ZARZĄDCA" spółka z o.o.
30-812 Wrocław, ul. Tamogajskie 18

- 9 -10- 2018

AM 7991

(IM) + AM

Wrocław, 4 października 2018 roku

Decyzja nr 1987/2018

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane /tekst jednolity z 2018r., poz. 1202 ze zm./ oraz art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity z 2017r., poz. 1257 ze zm.; dalej Kpa/,

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy Wietnamskiej 1 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy **ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu:**

- **przeprowadzenie kontroli w/w budynku** w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia;
- **sporządzenie ekspertyzy** stanu technicznego w/w budynku określającej stan techniczny posiadających nieprawidłowości elementów budynku i zalecenia dotyczące sposobu ich doprowadzenia do odpowiedniego stanu technicznego (należy wskazać roboty budowlane jakie należy wykonać i materiały budowlane, które należy zastosować) w zakresie: zawilgocenia piwnicy, stanu technicznego dachu i kominów, stanu technicznego elewacji budynku (w tym tynków, obróbek blacharskich), stanu technicznego ścian konstrukcyjnych, stropu nad piwnicą, nadproży stalowych w piwnicy, instalacji kanalizacyjnej, schodów zewnętrznych i schodów do piwnicy, stolarki okiennej w piwnicy, posadzki w piwnicy, konstrukcji stalowej biegów schodowych.

Protokoły z przeprowadzonej kontroli oraz ekspertyzę techniczną powinny sporządzić osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Do w/w opracowania należy załączyć dokument potwierdzający posiadanie uprawnień oraz zaświadczenie o przynależności osób sporządzających w/w opracowanie do Okręgowej Izby Zawodowej.

Ekspertyzę techniczną wraz z protokołami z kontroli należy przedłożyć w PINB dla miasta Wrocławia niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Uzasadnienie

W ramach czynności wyjaśniających w sprawie utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu, tut. organ wezwaniem z 17 lipca 2018 roku wezwał zarządcę w/w budynku – Nasz Zarządca Sp. z o. o. do przedłożenia w trakcie czynności kontrolnych zaplanowanych na dzień 03.08.2018r. protokołów z okresowych kontroli budynku przeprowadzonych w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe

Prowadzący sprawę: sygn. GO pok. 340 tel. 71 777 94 95, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biuro Obsługi Klienta: 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.

Więcej informacji na www.pinb.wroclaw.pl

wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.

W toku kontroli w sprawie utrzymania budynku przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu zarządca budynku przedłożył protokół z 30.08.2017r. z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego ww. budynku mieszkalnego przeprowadzonej przez mgr. inż. Sławomira Tomiczka posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (dalej - protokół roczny z 2017 roku) oraz protokół nr 25/N/2015 z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej budynku mieszkalnego dokonywanej co najmniej raz na 5 lat sporządzony przez Adama Dolińskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (dalej – protokół pięcioletni).

W przedłożonym protokole rocznym z 2017 roku zawarto następujące ustalenia w zakresie nieprawidłowości w utrzymaniu przedmiotowego obiektu: miejscowe ubytki tynków i cegieł na elewacji, zły stan techniczny drzwi zewnętrznych, podciąganie wilgoci z poziomu posadowienia, korozja obróbek blacharskich elewacji, okna piwniczne do wymiany, pęknięcia ścian elewacji podwórzowej, uszkodzone schody do budynku od frontu, wilgoć w piwnicy, ubytki w stopniach schodowych do piwnic, korozja obróbek blacharskich na dachu, korozja kominków wentylacyjnych, ubytki czap kominowych, anteny mocowane do kominów.

W protokole pięcioletnim wskazano natomiast następujące wady w stanie technicznym budynku: papa na części dachu straciła swe wartości izolacyjne, nie zabezpiecza budynku, obróbki blacharskie są nieszczelne i powodują zacieki, rynny są w części skorodowane, kominy murowane posiadają spękane tynki, konstrukcja stalowa schodów posiada miejsca skorodowane i odspojone fragmenty kształtowników stalowych, drewniana poręcz schodów jest niestabilna, schody wejściowe do budynku i do piwnic są spękane, wykruszone, drzwi wejściowe uległy degradacji technicznej, elewacja posiada liczne odparzenia i braki, posadzki piwnic są całkowicie zdewastowane, część chodników posiada niewłaściwe spadki, popękane płytki.

W trakcie kontroli przeprowadzonej w dniu 03.08.2018r. przez upoważnionych pracowników tut. organu ustalono, że przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny, wielorodzinny, posiadający 5 kondygnacji nadziemnych (na piątej kondygnacji nadziemnej znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz strych) oraz podpiwniczenie, wykonany w technologii tradycyjnej – murowany z cegły, tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne. W piwnicy budynku występują stropy ceramiczne – częściowo odcinkowe na belkach stalowych, a częściowo typu Kleina. Belki stropowe oraz nadproża otworowe z kształtowników stalowych są znacznie skorodowane, miejscowe są także ugięte. Występuje zawilgocenie i ubytki posadzek betonowych i ceglanych w piwnicy, ubytki i wykruszenia cegły oraz spoinowania w stropach i na ścianach. Stolarka okienna piwnic jest zużyta technicznie, częściowo od strony podwórza świetliki okienne są zasypane. Instalacja wodna i gazowa w piwnicy bez śladów zużycia. Instalacja kanalizacyjna w piwnicy była częściowo wymieniana, w miejscach przejść przez stropy występują stare elementy żeliwnej, skorodowanej instalacji kanalizacyjnej. Stwierdzono uszkodzone, skorodowane drzwiczki rewizyjne na przewodach kominowych. Na elewacji podwórzowej stwierdzono ubytki i odspojenia tynków. Stolarka okienna na klatce schodowej została wymieniona. Od strony podwórza do ścian parteru przylega nawierzchnia z płyt betonowych, drzwi wejściowe są wymienione. Na elewacji frontowej stwierdzono korozję i ubytki obróbki blacharskiej gzymsów podokiennych i międzykondygnacyjnych, spękania tynków i gzymsów między-kondygnacyjnych, miejscowe tynków, do ścian parteru przylega nawierzchnia chodnika z asfaltu oraz płyt betonowych, drzwi wejściowe, główne po wymianie. Na klatce schodowej stwierdzono złuszczenia malatury, korozję i ubytki stalowej konstrukcji biegów schodowych (dotyczy głównie podstopnic), niestabilne przymocowanie balustrady w poziomie parteru, stopnie drewniane przetarte, ale w dostatecznym stanie technicznym, występują miejscowe spękania posadzki z lastriko na korytarzach klatki schodowej. Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 1017/2018 wraz z dokumentacją fotograficzną.

Ze względu na stwierdzone w w/w protokołach oraz podczas przeprowadzonej kontroli w dniu 03.08.2018r. nieprawidłowości - tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne

w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono strony postępowania pismem z dnia 08.08.2018r. Jednocześnie przed wydaniem decyzji, umożliwiając stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie, tut. organ powiadomił strony zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. o powyższych uprawnieniach.

W dniu 04.09.2018r. do tut. organu złożono protokół z okresowej kontroli rocznej przeprowadzonej 30.08.2018r. stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu sporządzony przez mgr. inż. Sławomira Tomiczka. W protokole tym powtórzono nieprawidłowości wskazane w poprzednim rocznym protokole wskazując dodatkowo, że należy sporządzić ekspertyzę stanu technicznego budynku w zakresie spękań ścian elewacji podwórzowej, wilgoci w piwnicy oraz korozji belek stalowych stropu nad piwnicą. Zdaniem autora protokołu budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi lub bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. W celu wyeliminowania zagrożenia dla ludzi i mienia Pan Sławomir Tomiczek wskazuje, że należy usunąć następujące nieprawidłowości związane z utrzymaniem ww. budynku: ubytki tynków i cegieł na elewacji, podciąganie wilgoci z poziomu posadowienia, brak izolacji fundamentów, korozja obróbek blacharskich elewacji, okienka piwniczne do wymiany, pęknięcia ścian elewacji podwórzowej, uszkodzone schody do budynku od frontu, drzwi wahadłowe do wymiany lub renowacji, klatka schodowa do remontu, uszkodzona stalowa konstrukcja nośna stopni schodowych (bieg nad parterem), wilgoć w piwnicy, korozja belek stalowych stropu odcinkowego w piwnicy, ubytki w stopniach schodowych, uszkodzona wyczystka kominowa, korozja obróbek blacharskich dachu, korozja koników wentylacyjnych, nieprawidłowe obróbki papowe kominków, ubytki czap kominowych, tynki kominów i murków ogniowych od wymiany, kominy częściowo do przemurowania, anteny mocowań do kominów, luźne anteny leżą na połąci dachu, wyłaz dachowy i drabina wyłazu do wymiany.

Jak wynika z art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego: *właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.* Natomiast w ust. 2 wskazano, że *obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.*

W związku z powyższym w dniu 3 października 2018 roku upoważnieni pracownicy tut. organu przeprowadzili kontrolę w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości mogących stwarzać zagrożenie dla ludzi i mienia wykazanych w protokole mgr. inż. Sławomira Tomiczka z 30.08.2018r. W toku kontroli stwierdzono jednak, że żadne ze stwierdzonych ww. nieprawidłowości w utrzymaniu budynku przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu nie zostały usunięte. Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 1197/2018 wraz z dokumentacją fotograficzną.

W ocenie tut. organu ogólne wnioski z ostatniego przeglądu rocznego stanu technicznego przedmiotowego budynku są słuszne. Stan techniczny budynku mieszkalnego przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu jest nieodpowiedni, o czym świadczą m.in. zużycie techniczne pokrycia dachu, ubytki i odspojenia tynków elewacyjnych, spękania ścian elewacji podwórzowej, korozja kształowników stalowych stropu nad piwnicą, zawilgocenie stwierdzone w piwnicy budynku, braki i korozja obróbek blacharskich oraz stwarza możliwość zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Zły stan techniczny pokrycia dachu i ubytki tynków elewacyjnych przyczyniają się do degradacji murów. Istotne zagrożenie dla mienia stanowi też zły stan techniczny belek stalowych stropu nad piwnicą, bowiem są to elementy konstrukcyjne budynku, odpowiedzialne za przenoszenie obciążeń. Zawilgocenie występujące w piwnicy budynku sprzyja z kolei rozwojowi

korozji stropu i ścian. Odspojone tynki elewacyjne stanowią zagrożenie dla przechodniów i mieszkańców budynku z uwagi na zagrożenie upadku.

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego - „Organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.”

W ocenie tut. organu szczegółowe opracowanie techniczne wykonane przez osobę posiadającą odpowiednie przygotowanie zawodowe jest niezbędne, aby dokładnie określić zakres robót budowlanych w celu usunięcia nieprawidłowości występujących w budynku przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu. Ocena stanu technicznego obiektu, jak i zalecenia dotyczące sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości powinny odnosić się przede wszystkim do: zawilgocenia piwnicy, stanu technicznego dachu i kominów, stanu technicznego elewacji budynku (w tym tynków, obróbek blacharskich), stanu technicznego ścian konstrukcyjnych, stropu nad piwnicą, nadproży stalowych w piwnicy, instalacji kanalizacyjnej, schodów zewnętrznych i schodów do piwnicy, stolarki okiennej w piwnicy, posadzki w piwnicy, konstrukcji stalowej biegów schodowych.

Mając na uwadze powyższe Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowił nakazać Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy Wietnamskiej 1 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli ww. budynku mieszkalnego: przeprowadzenie kontroli w/w budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia oraz sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego w/w budynku określającej stan techniczny posiadających nieprawidłowości elementów budynku i zalecenia dotyczące sposobu ich doprowadzenia do odpowiedniego stanu technicznego (należy wskazać roboty budowlane jakie należy wykonać i materiały budowlane, które należy zastosować) w zakresie określonym w sentencji niniejszej decyzji.

W tym miejscu należy zaznaczyć iż decyzja wydana na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane jest decyzją o charakterze dowodowym i służy zebraniu pełniejszego materiału dowodowego w sprawie, w następstwie czego organ orzeknie co do istoty sprawy. W przypadku braku przedłożenia wskazanych w sentencji niniejszej decyzji dokumentów w terminie 3 miesięcy od ostatecznego rozstrzygnięcia, tut. organ podejmie postępowanie egzekucyjne.

Mając na względzie powyższe **orzekam** jak na wstępie.

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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. organu. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
P. Samocki
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Nasz Zarządca Sp. z o. o.,
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wietnamskiej 1 we Wrocławiu,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia,
4. PINB a/a.