

24. 11. 2016

KANCELARIA

Łoż. zał.

DT

hm23644

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

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

PINB-IK/GL/13862/156/5140/15/16

Wrocław, dnia 18 listopada 2016 roku

Decyzja nr 3120/2016

Na podstawie art. 66 ust.1 pkt 3 oraz art. 83 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane /jednolity tekst z 2016 roku, poz. 290; *dalej Pb/*, oraz art. 104 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst, Dz. U. z 2016 roku, poz. 23; *dalej Kpa/*,

nakazuję

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu – usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku poprzez:

1. wymianę zużytego pokrycia dachowego, skorodowanych obróbek blacharskich oraz zużytej stolarki okiennej,
2. osuszenie, odgrzybienie oraz zabezpieczenie drewnianej konstrukcji więźby dachowej przed korozją biologiczną, a także ewentualne wzmocnienie bądź wymianę uszkodzonych elementów więźby dachowej,
3. wymianę zużytych desek podłogowych w obrębie poddasza,
4. naprawę uszkodzonych kominów ponad dachem (uzupełnienie ubytków, przemurowanie w miejscu uszkodzeń), wykonanie wypraw tynkarskich trzonów ponad połączią, zamontowanie brakujących ław kominiarskich,
5. usunięcie odspojonych tynków elewacyjnych oraz uzupełnienie w miejscach ich braku, a także uzupełnienie ubytków w gzymsie,
6. remont klatki schodowej t. j. usunięcie złuszczonych wypraw malarskich, naprawę zarysowań wypraw wierzchnich ścian oraz ich ponowne pomalowanie, a także naprawę uszkodzonych i ponowne zabezpieczenie powłoką malarską drewnianych stopnic klatki schodowej.

Roboty budowlane wskazane **w punktach 1 do 5** należy wykonać w ciągu **6 miesięcy**, od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, natomiast roboty wskazane **w punkcie 6** należy wykonać w terminie **8 miesięcy**, od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Ww. roboty budowlane (związane z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości w przedmiotowym budynku), należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

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

Prowadzący sprawę: sygn. GL pok.333 tel. 71 777 94 82, 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.

Uzasadnienie

W dniu 30 kwietnia 2015 roku do tut. organu wpłynęła skarga lokatorów budynku przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku w zakresie nieuszczelności pokrycia dachowego, które skutkują zawilgoceniem stropu nad lokalami w poziomie piętra oraz zalewaniem przedmiotowych lokali, niedrożności rynien, czy też złego stanu klatki schodowej.

W odpowiedzi na postanowienie nr 2020/2015 z dnia 30 lipca 2015 roku do organu nadzoru budowlanego wpłynęły: protokół nr 59 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia 2 lipca 2014 roku; protokół nr 52/2014/N z dnia 15 maja 2014 roku w zakresie instalacji gazowej; protokół z okresowej kontroli instalacji elektrycznej nr WM-Ele 2011 M+N/60/2011 z dnia 10 grudnia 2011 roku; protokół kominiarski nr 681362 z maja 2014 roku oraz protokół okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego sprawności obiektu budowlanego z dnia 12 września 2011 roku.

Po analizie przedłożonych dokumentów, zawiadomieniem z dnia 2 lutego 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu oraz o wyznaczonym terminie przeprowadzenia dowodu z oględzin.

W dniu 25 lutego 2016 roku przeprowadzono oględziny w przedmiotowej sprawie. Stwierdzono, iż przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny, podpiwniczony, w części dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, w części trzykondygnacyjny (ostatnia kondygnacja w postaci poddasza użytkowego). W obrębie klatki schodowej widoczne duże zużycie (znaczące złuszczenia) powłok malarskich ścian oraz sufitów, zarysowania wypraw wierzchnich. Ponadto widoczne również ślady – bruzd wypełnionych zaprawą – świadczące o wymianie instalacji elektrycznej w obrębie komunikacji pionowej oraz zużyte stopnice biegów klatki schodowej. Od strony ulicy Leonarda da Vinci na elewacji budynku istnieją ubytki i odspojenia tynków oraz gzymsu dachowego. Widoczne są również ubytki w otynkowaniu jednego komina, jak również ubytki w spoinowaniu i w elementach tworzących drugiego trzonu. W poziomie poddasza widoczne znaczne zużycie techniczne pokrycia dachowego w postaci dachówki ceramicznej oraz liczne miejsca próby uszczelnienia pokrycia. Dachówki zmurszałe, zlasowane, złuszczone. Widoczna znaczna korozja biologiczna elementów ceramicznych, a także nieuszczelności (prześwity) między dachówkami. Deski podłogowe znacznie zużyte, liczne ubytki i uszczerbienia, częściowo deski spróchniałe, zeschnięte z widocznymi śladami zacieków oraz leżącymi elementami uszkodzonych dachówek. Ślady zawilgoceń i korozji biologicznej widoczne również na elementach drewnianych więźby dachowej. W lokalu mieszkalnym nr 4 (lokalu zlokalizowanym pod poddaszem nieużytkowym) w pomieszczeniu łazienki widoczny ślad zagrzybienia nad otworem okiennym w obrębie krawędzi naroża ściany zewnętrznej i stropu nad piętrem. W ww. pomieszczeniu brak jest kratki wentylacyjnej. W przedmiotowym lokalu istnieje wymieniona stolarka okienna PCV bez nawietrzaków. W pomieszczeniu kuchennym oraz w korytarzu widoczne kratki wentylacyjne. W pokoju zlokalizowanym od strony ulicy Leonarda da Vinci w obrębie stropu widoczne są ślady (zacieki, żółto – brudne plamy) po zalaniach. Ponadto widoczne są luźno wystające przewody elektryczne z gniazd oraz nowe przewody instalacji elektrycznej (poprowadzone w sposób nadtynkowy). Z przeprowadzonych oględzin sporządzono protokół oraz wykonano dokumentację fotograficzną. Do protokołu z oględzin dołączono protokół nr 24 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia 2 grudnia 2015 roku, sporządzony m. in. przez Piotra Olczaka (nr uprawnień budowlanych WKP/0158/OZOK/05), protokół kominiarski nr 142/8/2015, sporządzony przez Mistrza Kominiarskiego Jacka Malca (nr dyplomu 445) oraz protokoły (nr V12, V122, V123, V124) z

kontroli technicznej instalacji gazowej w obrębie przedmiotowego budynku oraz poszczególnych lokali mieszkalnych, sporządzone m. in. przez Rafała Kwiatkowskiego (świadcstwo kwalifikacyjne nr D3-615/517/13, E3-616/517/13).

Jak wynika z przedłożonych dokumentów, w szczególności protokołu pięcioletniego sporządzonego przez mgr inż. Remigiusza Żłobińskiego (nr uprawnień budowlanych 31/DOŚ/05), zły stan techniczny obiektu budowlanego w zakresie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, kominów, pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, ubytków w tynkach zewnętrznych, desek podłogowych oraz tynków w poziomie poddasza (strychu), stolarki okiennej części wspólnych – w szczególności w obrębie strychu i piwnicy, istnieje od wielu lat. Ponadto w załączonych do ww. opracowania protokołach kontroli technicznej poszczególnych lokali mieszkalnych wskazano, iż zalania, zawilgocenia i zagrzybienia spowodowane nieszczelnością pokrycia dachowego istniały już w 2011 roku. Do chwili obecnej nie zostały podjęte działania zmierzające do usunięcia przedmiotowych nieprawidłowości, o czym świadczy stwierdzony w toku oględzin z dnia 25 lutego 2016 roku bardzo zły stan pokrycia dachowego oraz nieprzynoszące zamierzonego skutku widoczne próby uszczelnienia pokrycia.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż tut. organ nie może uznać za zgodny z prawdą protokół kontroli z dnia 2 grudnia 2015 roku, w którym autor Piotr Olczak wskazał na średni stan pokrycia dachowego i obróbek blacharskich bowiem istniejący stan faktyczny stwierdzony przez tut. organ, jest odmienny od wskazanego. W tym wypadku nie można uznać, iż pogorszenie stanu nastąpiło w okresie 3 miesięcy (t. j. od dnia sporządzenia protokołu do dnia przeprowadzenia przez organ nadzoru budowlanego dowodu z oględzin).

Z przedłożonego protokołu kominiarskiego nr 142/8/2015 wynika, iż w poszczególnych lokalach mieszkalnych brak jest prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniach. Powyższe potwierdzają częściowo ustalenia tut. organu w zakresie lokalu mieszkalnego nr 4, w którym to stwierdzono brak kratki wentylacyjnej w pomieszczeniu łazienki. W ww. opracowaniu wskazano również, że w lokalu nr 3 i nr 5 brak jest wentylacji w pomieszczeniach kuchennych, w lokalu nr 3 brak jest ponadto wentylacji nawiewnej do pomieszczenia w którym znajduje się urządzenie gazowe, natomiast w lokalu nr 5 brak jest wentylacji w pomieszczeniu łazienki. Z protokołu kominiarskiego wynika także, że z uwagi na nieudostępnienie nie przeprowadzono kontroli w lokalach nr 1 i nr 4. Dodatkowo wskazano na popękane kominy ponad połacią dachu.

Ponadto jak wynika z protokołu okresowej pięcioletniej kontroli instalacji elektrycznej z 2011 roku, sporządzonego m. in. przez Rafała Gajdę (nr świadectwa kwalifikacyjnego E1-2654/517/09, D1-2653/517/09) w lokalach mieszkalnych nr 1, nr 4 i nr 5 część instalacji nie nadaje się do dalszej eksploatacji.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne doprecyzować przedmiot prowadzonego postępowania jako postępowania w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu oraz zagrożenia wynikającego z nieprawidłowości związanych z wadliwością podłączeń urządzeń do przewodów kominowych, brakiem zapewnienia właściwej wentylacji pomieszczeń oraz ochrony instalacji elektrycznej w ww. budynku o czym powiadomił strony zawiadomieniem z dnia 19 września 2016 roku.

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

Z uwagi na występujące w budynku przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu nieprawidłowości w stanie technicznym, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne wydanie niniejszej decyzji w trybie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane nakazującej wykonanie określonych w sentencji robót budowlanych.

Podkreślenia wymaga fakt, iż stwierdzone nieprawidłowości w budynku przy ulicy Leonarda da Vinci 12 we Wrocławiu są skutkiem wieloletnich zaniedbań, dewastacji, braku przeprowadzenia remontów i czynności bieżących konserwacji, które należą do obowiązków właściciela nieruchomości.

Ze względu na zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania oraz ich stopień pilności uznano za zasadne zróżnicowanie terminów do ich zrealizowania. Roboty budowlane wskazane w sentencji niniejszej decyzji w punkcie od 1 do 5 należy wykonać w ciągu 6 miesięcy od dnia, w którym przedmiotowy akt stanie się ostateczny. Powyższe podyktowane jest nadchodzącym sezonem zimowym, który może utrudnić wykonanie przedmiotowych robót. Natomiast roboty wskazane w punkcie 6 należy wykonać w terminie 8 miesięcy od dnia, w którym przedmiotowa decyzja stanie się ostateczna, ze względu na to, iż nie są to roboty pilne.

Przepisy rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

W niniejszym postępowaniu tut. organ uznał za zasadne skierowanie nakazu wykonania robót budowlanych określonych w rozstrzygnięciu przedmiotowej decyzji do Gminy Wrocław jako jedyne go właściciela przedmiotowego budynku.

W tym miejscu komentarza wymaga fakt, iż w przypadku, gdy strony przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wniosą odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego bieg terminu wskazany w sentencji niniejszej decyzji należy liczyć wraz z upływem 14 dni od dnia otrzymania przez strony niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast w przypadku wniesienia zaskarżenia bieg terminu rozpoczyna się z chwilą wydania przez organ II instancji rozstrzygnięcia w postaci utrzymania decyzji tut. organu lub też w przypadku uchylecia decyzji organu nadzoru budowlanego i wydania przez organ odwoławczy własnego rozstrzygnięcia, w tym także w zakresie wyznaczenia innego terminu, na wykonanie obowiązku, niż wynikający z niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja rozstrzyga sprawę w części w jakiej stwierdzono nieprawidłowości w stanie technicznym przedmiotowego obiektu budowlanego, które należy niezwłocznie wyeliminować w celu zapobiegnięcia dalszej degradacji elementów konstrukcyjnych obiektu (konstrukcji więźby dachowej czy stropu na piętrem). Natomiast w stosunku do nieprawidłowości w zakresie zagrożenia wynikającego z nieprawidłowości związanych z wadliwością podłączeń

urządzeń do przewodów kominowych, brakiem zapewnienia właściwej wentylacji pomieszczeń oraz ochrony instalacji elektrycznej w ww. budynku, tut. organ wyda odrębne rozstrzygnięcie, zgodnie z art. 104 §2 Kpa.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zawiadomił strony pismem z dnia 19 września 2016 roku o powyższych uprawnieniach. Strony nie wypowiedziały się w sprawie, nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Mając na względzie całokształt zebranego materiału dowodowego 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 Miejskiego Wrocławia,
4. PINB a/a,

Do wiadomości:

5. Zenon Ćwik - Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o.