

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia

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

tel. 777-94-91, 777-94-86

PINB-IK/GF/17656/161/7356/13

Wrocław, dnia 20 listopada 2013 roku

**DECYZJA Nr 2619/2013**

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 83 ust. 1 – ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267).

**n a k a z u j ę**

Gminie Wrocław – jako właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ulicy **Prądyńskiego 35** we Wrocławiu, usunięcie w terminie do **31 grudnia 2014 roku** występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia wydanego przez właściwy organ konserwatorski w niżej wymienionym zakresie, poprzez:

1. wykonanie izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,
2. naprawę (odtworzenie) opaski betonowej na długości elewacji tylnej od strony podwórza,
3. naprawę schodów zewnętrznych prowadzących z podwórza do budynku w zakresie odnowienia powierzchni stopnic oraz odnowienie tynków muru oporowego wraz z wykonaniem czapy na jego zwieńczeniu,
4. usunięcie uszkodzonych i odspojonych tynków z elewacji zewnętrznej budynku, uzupełnienie ubytków parapetów ceramicznych, cegieł i spoinowania oraz naprawę ścian i gzymsów w obszarze występujących pęknięć, a następnie odtworzenie wypraw tynkarskich z zachowaniem pierwotnej kompozycji elewacji,
5. naprawę pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej wraz z deskowaniem w celu likwidacji występujących nieszczelności,
6. naprawę uszkodzonych i zniszczonych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej,
7. naprawę spękanych i uszkodzonych tynków na kominach znajdujących się w części strychowej oraz ponad połacią dachu,
8. wymianę uszkodzonych i (nieodpornych) rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich dachu i elewacji,
9. wymianę nieszczelnej i wyeksploatowanej stolarki okiennej w obrębie pomieszczeń strychowych z zachowaniem pierwotnych wymiarów, podziałów i kolorystyki.

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Po wykonaniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o wykonaniu robót, a także pozwolenie konserwatorskie.

Oświadczam i wprowadzam do  
planu

02.12.2013

ZTI

L. dz. .... zał. ....

## **Uzasadnienie**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia na podstawie pisemnej informacji Pełnomocnika Terenowego Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 7 sierpnia 2013 r. dotyczącej nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego – wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu.

Następnie w toku prowadzonego postępowania administracyjnego po uprzednim ustaleniu i zawiadomieniu stron – pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia dnia 30 września 2013 roku przeprowadzili dowód z oględzin na okoliczność prowadzonego postępowania. W trakcie przeprowadzania dowodu z oględzin stwierdzono, iż przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej śródmiejskiej, posiadający pięć kondygnacji mieszkalnych oraz poddasze częściowo użytkowe (znajdują się dwa lokale mieszkalne), konstrukcji murowanej z cegły pełniej wykonany w technologii tradycyjnej. Konstrukcja dachu drewniana na deskowaniu pełnym – dach dwuspadowy kryty papą. Na elewacji frontowej stwierdzono uszkodzenia obróbek blacharskich dachu oraz skorodowane i niedrożne rynny i rury spustowej (widoczne ogniska korozji oraz ślady zacieków i zawilgocień, odparzenia tynku). Przy wejściu do budynku widoczne ślady zawilgocenia (kapilarne podciąganie wilgoci), na elewacji stwierdzono liczne rysy i odspojenia tynku (spękania tynku), uszkodzone i miejscami spękaną nadproża okienne (ubytki tynku, spoinowania, krusząca się cegła), uszkodzone i spękaną parapety ceramiczne. W obrębie wejścia do budynku od strony podwórza stwierdzono znaczne uszkodzenie schodów zewnętrznych w przyziemiu (spękaną murki schodów, znaczne ubytki cegieł, tynku i spoinowania), spękaną i uszkodzoną opaską betonową odwadniającą na długości elewacji tylnej, widoczne liczne ślady zawilgocenia przy cokole. Na elewacji tylnej stwierdzono liczne rysy i pęknięcia oraz odparzenia i ubytki tynku, uszkodzone i spękaną parapety ceramiczne, spękaną nadproża okienne (ubytki tynku i spoinowania, odsłonięte elementy konstrukcyjne stalowe). Rynny i rury spustowe skorodowane i niedrożne (widoczne ogniska korozji, zacieki i zawilgocenia na elewacji). Uszkodzone obróbki blacharskie dachu, gzymsy spękaną – posiadają znaczne ubytki tynku i spoinowania, widoczne kruszące się cegły (liczne ubytki cegieł, brak przyczepności gzymsu). Konstrukcja drewniana dachu zawilgocona i skorodowana biologicznie, widoczne liczne ślady zacieków, wykwity solne oraz przebarwienia (rozstawiono naczynia zbierające wodę opadową przenikającą przez nieszczelne pokrycie). Na poddaszu widoczne odparzenia i ubytki tynku, zawilgocenia ścian. Z przeprowadzonych oględzin sporządzono dokumentację fotograficzną, którą załączono do akt sprawy.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowieniem nr 1957/2013 z dnia 26 sierpnia 2013 r. wezwał zarządcę przedmiotowego budynku, do przedłożenia w tut. inspektoracie protokołów z okresowej kontroli obiektu przeprowadzonej w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. Odpowiadając na ww. postanowienie zarządca budynku Spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu przedłożył w tut. inspektoracie protokoły z okresowej kontroli przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane (protokoły roczne i pięcioletnie) oraz książkę obiektu budowlanego.



Przechodząc do merytorycznej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazać należy, iż całokształt zebranego w sprawie materiału, w tym m.in. dowód z oględzin przeprowadzonych w dniu 30.09.2013 r. (protokół nr 882/2013), protokół przeglądu budynku nr 66/2012 z dnia 14.08.2012 r., jak również protokół z października 2010r. sporządzony w wyniku okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego sprawności i wartości użytkowej budynku mieszkalnego dokonywanej co najmniej raz na 5 lat – jest zbieżny i wskazuje przede wszystkim na zły stan izolacji przeciwwilgociowej, opaski betonowej od strony zaplecza budynku, elewacji zewnętrznej budynku (odparzenia i ubytki tynku, spękanie ścian, gzymsy oraz nadproża okienne), obróbkę blacharskich dachu oraz rynien i rur spustowych, pokrycia dachowego, schodów zewnętrznych, stolarki okiennej w obrębie pomieszczeń strychowych.

Oceniając materiał dowodowy należy wskazać na protokół z okresowej kontroli z października 2010 r. przeprowadzonej w trybie art. 62 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (przegląd pięcioletni) – sporządzony przez mgr inż. Wiesława Brona posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr upr. 306/85/UW, przynależnego do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr DOŚ/BO/0581/04. Dokonując oceny stanu technicznego poszczególnych elementów rzeczzonego obiektu budowlanego autor ww. protokołu kontroli wskazał na nieodpowiedni stan techniczny izolacji przeciwwilgociowej i przeciwwodnej fundamentów, kominów (spękanie tynki – zalecono remont), pokrycia dachowego, obróbkę blacharskich, stolarki okiennej w obrębie pomieszczeń strychowych (podczas remontu dachu zalecono wymianę stolarki strychowej).

Powyższe nieprawidłowości potwierdza i uzupełnia protokół okresowej kontroli nr 66/2012 z dnia 14.08.2012 r. przeprowadzonej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane – sporządzony przez mgr inż. Remigiusza Żłobińskiego, w który ww. wskazał na nieszczelność pokrycia dachowego; zły stan rynien i rur spustowych oraz obróbkę blacharskich (ubytki, korozja); nieodpowiedni stan elewacji (odspojenia tynku, zabrudzenia – zalecając naprawę); opaska wokół budynku (brak ciągłości, spękanie – zalecono naprawę). Ww. nieprawidłowości ujawnione w toku okresowych kontroli rzeczzonego obiektu obrazuje sporządzona w trakcie oględzin przedmiotowego budynku dokumentacja fotograficzna załączona do akt sprawy.

W tym miejscu wyjaśnić należy, iż przepis art. 66 stanowiący podstawę prawną niniejszej decyzji znajduje się w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane dotyczącym utrzymania obiektów budowlanych i służy przede wszystkim usunięciu nieprawidłowości powstałych w trakcie użytkowania obiektu, poprzez odtworzenie stanu pierwotnego (sprawności obiektu). Mając powyższe na uwadze tut. organ określając zakres obowiązków nałożonych na właściciela obiektu ograniczył się w sentencji niniejszej decyzji jedynie, do zaleceń zwartych w protokołach okresowej kontroli przeprowadzanych w cyklu rocznym oraz pięcioletnim, jak również nieprawidłowości ustalonych w trakcie oględzin przedmiotowej nieruchomości, które świadczą o nadmiernym zużyciu technicznym wskazanych elementów obiektu budowlanego.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, w rozdziale 6 zatytułowanym „utrzymanie obiektów budowlanych” zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należytych stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art. 5 ust. 1 pkt 1 – 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. W myśl bowiem przepisów rozdziału 6 komentowanej ustawy (dotyczącego utrzymania obiektów budowlanych) – na właściciela ( w przypadku zaś współwłasności – na wszystkich współwłaścicielach) lub zarządcy ciąży obowiązek

utrzymania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, tj. w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Podstawę prawną niniejszej decyzji stanowi art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623) zgodnie z którym „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”. Nakaz kierowany jest do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, czyli do osób, które odpowiadają za jego utrzymanie i użytkowanie.

Norma prawna zawarta w art. 66 Prawa budowlanego ma zastosowanie do przypadków szczególnego zaniedbania ze strony właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego w odniesieniu do jego stanu technicznego. Pozostaje ona w ścisłej korespondencji z art. 61 Prawa budowlanego ustanawiającym po stronie tych właśnie podmiotów obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

Wyjaśnić również należy, iż konstrukcja normy prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, a w szczególności użyty zwrot „właściwy organ nakazuje” dowodzi, iż rozstrzygnięcia podejmowane na jej podstawie są typowymi przykładami decyzji tzw. związanej. Treść tej decyzji determinują przepisy prawa, co w konsekwencji przesądza również o braku cech uznaniowości takiego rozstrzygnięcia. Oznacza to, iż jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek określonych w tym przepisie, to organ nadzoru jest nie tylko uprawniony, lecz ponadto zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego.

W tym miejscu warto przypomnieć, że zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź w umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzeniu kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 ww. ustawy, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofą budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż właściciel obiektu budowlanego ma obowiązek prawny usuwania nieprawidłowości w stanie technicznym budynku nie czekając na działania przymuszające ze strony odpowiednich organów państwowych. Decyzja oparta na przepisie art. 66 ustawy Prawo budowlane stanowi podstawę do wyegzekwowania ciążącego na adresacie decyzji obowiązku, który już istniał.

Nieodpowiedni stan techniczny elementów budynku przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu, którego naprawę nakazuje tut. organ niniejszą decyzją był znany jego właścicielowi przynajmniej od kilku lat, o czym świadczy stopień zużycia poszczególnych elementów budynku będącego przedmiotem postępowania. Właściciel obiektu budowlanego już wtedy winien był podjąć niezbędne działania celem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu objętego przedmiotem postępowania.

W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego zgromadzony w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiał dowodowy wskazuje jednoznacznie, iż stan techniczny budynku przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu, stwierdzony na podstawie oględzin, protokołów okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu budowlanego (rocznych i pięcioletnich) odpowiada hipotezie normy prawnej zawartej w art.



66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, wobec czego tut. organ jest zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego.

Następnie mając na uwadze konieczność doprowadzenia przedmiotowego obiektu do stanu zgodnego z prawem, nie naruszając jednocześnie przepisów dotyczących *ochrony zabytków i opieki nad zabytkami* (obiekt objęty jest ochroną konserwatorską – znajduje się w gminnej ewidencji zabytków miasta Wrocławia oraz położony jest na terenie Przedmieścia Oławskiego wpisanego do rejestru zabytków – decyzja nr 583/A/05 z dnia 20.06.2005 r.) – tut. organ pismem z dnia 16 października 2013 roku wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska poprzez wskazanie na jakie elementy zabytkowych detali należy zwrócić uwagę przy usuwaniu występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu przede wszystkim w odniesieniu do elementów budynku określonych w sentencji niniejszej decyzji. W prowadzonym postępowaniu uprawnienia do zajęcia stanowiska w przedmiocie sprawy posiada Miejski Konserwator Zabytków, na mocy porozumienia pomiędzy Wojewodą Dolnośląskim, a Prezydentem Wrocławia (porozumienie z dnia 5 września 2011 roku) w *sprawie powierzenia prowadzenia niektórych zadań z zakresu właściwości Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków* – na podstawie art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

W odpowiedzi na powyższe pismo, w dniu 6 listopada 2013 r. do tut. inspektoratu wpłynęła pisemna informacja Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 28 października 2013 r., w którym właściwy organ konserwatorski wskazał, że kamienica przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu położona jest w zespole urbanistycznym Przedmieścia Oławskiego objętego ochroną konserwatorską – decyzja nr 538/A/05 z dnia 20.6.2005 r. Ponadto w dalszej części analizowanego pisma ww. organ wskazał, iż „*przedmiotowy budynek w obecnym stanie pozbawiony jest elementów zabytkowych (wystroj elewacji frontowej). W przypadku przystąpienia do remontu należy opracować projekt zakładający odtworzenie wystroju elewacji. Do tego celu należy wykorzystać materiały źródłowe zgromadzone w Archiwum Budowlanym. Realizacja zadań wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, które wydane jest na podstawie uzgodnionego projektu budowlanego*”.

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 zawiadomił strony pismem z dnia 8 listopada 2013 roku, o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie wypowiedziały się w sprawie, nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Po analizie zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiału dowodowego – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia uznał za zasadne wydanie w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – nakazując właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Prądyńskiego 35 we Wrocławiu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, o czym mowa w sentencji niniejszej decyzji – w technicznie uzasadnionym terminie uwzględniającym stopień skomplikowania nakazanych robót budowlanych. Ten technicznie uzasadniony termin jest w znacznej mierze zdeterminowany rodzajem robót, a nie ich zakresem ilościowym – bowiem w celu naprawy elewacji budynków, pokrycia dachowego, kominów muszą być spełnione warunki dla ich poprawnego wykonania, w tym przede wszystkim zachowania odpowiedniej temperatury otoczenia, brak opadów – co uwzględnia zakresły w sentencji niniejszej decyzji termin. Uwzględnia on cały okres bieżącego roku (z nadatkiem) umożliwiając poprawne technicznie wykonanie robót oraz uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego. Ponadto, w ocenie tut. organu zebrany materiał dowodowy nie budzi wątpliwości i jest wystarczający do wydania niniejszej decyzji, w związku z powyższym odstąpiono od

nałożenia na właściciela rzeczzonego obiektu budowlanego obowiązku przedłożenia stosownej oceny technicznej bądź ekspertyzy, co wiązałoby się z koniecznością poniesienia przez współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości dodatkowych kosztów, które mogą być wykorzystane do usunięcia występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu.

Reasumując należy również wskazać, iż niniejsza decyzja zobowiązuje i jednocześnie uprawnia do wykonania robót określonych w sentencji i dlatego nie jest potrzebne uzyskanie pozwolenia na budowę czy dokonanie zgłoszenia zamiaru przystąpienia do remontu. W tym miejscu przywołać należy wyrok WSA w Warszawie z dnia 09.02.2012r. sygn. akt VII S.A./Wa 2198/11 zgodnie z brzmieniem którego „przepis art. 66 Prawa budowlanego nie tworzy dla właściciela czy zarządcy obiektu budowlanego nowego obowiązku, lecz tylko precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 Prawo budowlane. Roboty budowlane objęte nakazem nałożonym na tej podstawie nie wymagają wydania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia”.

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

### **P o u c z e n i e**

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.



**Z up. POWIATOWEGO INSPEKTORA  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla m. Wrocławia**  
*mgr inż. Przemysław Samocki*  
**Z-ca Powiatowego Inspektora**

#### Otrzymują

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