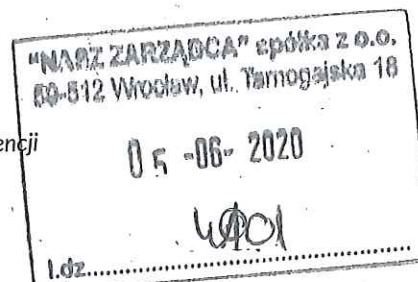


Wrocław, 1 czerwca 2020 roku

Sprawa: stan techniczny budynku mieszkalnego
Adres: ul. Bierutowska 1, Wrocław
Nr kanc.: 4676/2020
Nr sprawy: PINB.WIK.5142.96.2019.GO
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 1142/2020

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy Bierutowskiej 1 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Bierutowskiej 1 we Wrocławiu usunięcie występujących nieprawidłowości i zagrożeń związanych z utrzymaniem ww. budynku poprzez:

1. usunięcie ze strefy ogólnodostępnej na strychu znajdujących się materiałów łatwopalnych (m.in. pudła, meble itp.)

w terminie 1 miesiąca od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna

2. wykonanie remontu balkonów obejmującego oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne belek nośnych oraz balustrad, odtworzenie ubytków szpałdowań belek stalowych, zainiektowanie zarysowań płyt, skucie istniejących warstw wierzchnich posadzki i wykonanie nowej hydroizolacji płyty balkonowej z wyprowadzeniem jej na ściany i zabezpieczeniem przed działaniem czynników zewnętrznych, wykonanie nowych tynków na siatce podtynkowej.
3. wymianę skorodowanej obróbki blacharskiej wyłazu dachowego na nową,
4. wykonanie poprawnych mocowań anten telewizyjnych do kominów za pomocą obejm,
5. w piwnicach oraz na strychu zamontowanie nowej stolarki okiennej wyposażonej w nawietrzaki,

w terminie 7 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna

6. zabezpieczenie ścian fundamentowych budynku przed wilgocią poprzez wykonanie izolacji pionowej przeciwwilgociowej oraz poziomej ścian przy użyciu metody iniekcji,
7. uzupełnienie ubytków cegły i spoinowań murów piwnicznych,
8. wykonanie drenażu opaskowego wokół budynku,
9. wymianę posadzki piwnicznej na nową z betonu wodoszczelnego na warstwie izolacji przeciwwilgociowej,
10. oczyszczenie z korozji poprzez szczotkowanie stalowych elementów w piwnicy (belek stropowych i nadproży) oraz na pierwszym biegu klatki schodowej - nad schodami do piwnicy (podstopnice),
11. wzmocnienie konstrukcyjne uszkodzonych podstopnic stalowych biegu schodowego,
12. wymianę zużytych desek podłogowych na klatce schodowej, drewnianej okładziny schodów klatki schodowej oraz drewnianych stopnic schodów do piwnicy,
13. ociosanie uszkodzonych w wyniku korozji biologicznej i działania szkodników elementów drewnianych więźby dachowej do zdrowego materiału i wzmocnienie ich

- w lokalu nr 10 stwierdzono suchą zabudowę na suficie i ściankach skośnych – brak możliwości oceny więźby dachowej i stropu nad lokalem.

Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 465/2019 wraz z dokumentacją fotograficzną.

W dniu 30 kwietnia 2019 roku w tut. inspektoracie stawił się Pan Ryszard Lewandowski – pracownik zarządcy budynku przy ul. Bierutowskiej 1 we Wrocławiu spółki Nasz Zarządca Sp. z o. o. i przekazał do akt ww. sprawy: oświadczenie Pana Bogumiła Kondratowicz z dnia 01.02.2019 r. wraz z zaświadczeniem o przynależności od Izby Inżynierów Budownictwa, notatkę służbową z dnia 25.02.2019 r., schemat wzmocnienia belek stropowych, dokumentację zdjęciową z etapu wzmocnienia stropu (5 stron). Z przekazanej w dniu 30 kwietnia 2019 roku dokumentacji wynika, że w obrębie mieszkania nr 10 wymieniono zbutwiełe mury oraz wzmocniono nakładkami belki sufitowe.

Na podstawie ustaleń kontrolnych dokonanych przez pracowników tut. organu oraz protokołów z kontroli okresowych budynku przekazanych tut. organowi przez zarządcę budynku tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Bierutowskiej 1 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono strony postępowania pismem z dnia 29.05.2019 r.

Następnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzją nr 1482/2019 z dnia 30.07.2019 r. nakazał w oparciu o art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy Bierutowskiej 1 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli ww. budynku mieszkalnego: przeprowadzenie kontroli ww. budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane oraz sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku określającej stan techniczny posiadających nieprawidłowości elementów budynku i zalecenia dotyczące sposobu ich doprowadzenia do odpowiedniego stanu technicznego.

Realizując ww. obowiązek zarządcy budynku przesłał tut. organowi w załączeniu do pisma z dnia 24 marca 2020 roku protokół z okresowej pięcioletniej kontroli sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu przeprowadzonej w marcu 2020 roku przez mgr. inż. Grzegorza Kędzierskiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz ekspertyzę techniczną stanu technicznego ww. budynku sporządzoną również przez mgr. inż. Grzegorza Kędzierskiego.

W protokole z kontroli pięcioletniej budynku zawarto następujące wnioski:

- budynek jest w stanie technicznym pozwalającym na dalszą eksploatację,
- występują spękania ścian zewnętrznych budynku,
- występują spękania tynków i lokalne odspojenia na ścianach zewnętrznych elewacji,
- brak warstw spadkowych oraz wykończeniowych balkonów powoduje zalewanie płyt oraz korozję stalowych belek nośnych balkonów,
- stolarka okienna w piwnicy oraz na poddaszu jest nieszczelna i wybrakowana,
- ściany oraz posadzka w piwnicy są zawilgocone oraz posiadają ubytki i pęknięcia,
- w piwnicy występuje korozja belek stalowych stropu oraz elementów stalowych biegu klatki schodowej nad piwnicą,
- elementy drewniane konstrukcji dachowej oraz stropu nad mieszkaniem nr 10 posiadają ślady działania szkodników oraz korozji biologicznej,
- na strychu są gromadzone przedmioty łatwopalne,
- rynna dachowa od strony elewacji północno-zachodniej jest zanieczyszczona i niedrożna,

mchem warstwę wylewki cementowej, balustrada balkonowa posiada wysokość 110cm, balkony przynależne do mieszkań nr 2 oraz 3 posiadają wykończenie w postaci płytek ceramicznych wykonane ze spadkiem zapewniającym odpływ wody, stan techniczny balkonów w mieszkaniach nr 2 oraz 3 oceniono na średni, stan techniczny pozostałych balkonów oceniono na zły,

- elewacje - na elewacji frontowej widoczne są spękania i ubytki tynku oraz detali architektonicznych, na elewacji podwórzowej widoczne są spękania tynku bez ubytków, nad oknami mieszkań 1 oraz 1B na elewacji podwórzowej widoczne są otwory wykute w ścianie zewnętrznej, elewacje są silnie zabrudzone, w poziomie przyziemia widoczne są znaczne zasolenia i wilgoć ścian, co jest spowodowane kapilarnym podciąganiem wody w wyniku braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej, widoczna drewniana podbitka dachu jest silnie zawilgocona,
- więźba dachowa - płatwiowo krokwiowa, brak odpowiedniej konserwacji i nieuszczelnienie pokrycia dachu w przeszłości spowodowały widoczne ślady zacieków i zawilgocenia elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz deskowania, wiele belek i słupów zostało zarażonych kornikami, co w konsekwencji spowodowało wiele ubytków w strukturze drewna, w trakcie przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono nadmiernych ugięć belek więźby dachowej świadczących o nadmiernym wyęzieniu,
- na poddaszu znajdują się materiały łatwopalne,
- rynny i obróbki blacharskie - zostały wymienione podczas remontu pokrycia dachowego z pominięciem obróbki blacharskiej wyłazu dachowego, która jest silnie skorodowana, rynny od strony dachu skośnego są niedrożne z powodu pyłu, kurzu i nieczystości pozostawionych przez ptaki,
- klatka schodowa - schody do piwnicy ceglane z drewnianymi stopnicami, schody w klatce schodowej konstrukcji stalowej z okładziną drewnianą, podczas wchodzenia do piwnicy widoczny od spodu pierwszy bieg klatki schodowej jest silnie skorodowany, na belce podpierającej bieg widoczna miejscowa korozja, reszta elementów stalowych powyżej w klatce schodowej jest utrzymana w sposób prawidłowy, wierzchnia warstwa drewnianej okładziny na klatce schodowej jest wytarta w wyniku wieloletniej eksploatacji, w trakcie przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono nadmiernych ugięć świadczących o nadmiernym wyęzieniu, balustrada na schodach jest stabilna, miejscami widoczne są pęknięcia i ubytki drewnianej okładziny oraz brak jednej tralki,
- schody zewnętrzne - o konstrukcji ceglanej, obłożone płytkami ceramicznymi, pierwsze dwa stopnie wykonane z granitu, stan techniczny schodów zewnętrznych oceniono na dobry,
- stolarka okienna - większość stolarki okiennej w mieszkaniach oraz na klatce schodowej wymienione zostało na nowe z PVC lub drewna, w piwnicy oraz na poddaszu okna drewniane, nieuszczelnione, niektóre otwory okienne w piwnicy są zabite deskami lub płytami drewnopochodnymi, w niektórych oknach brakuje szklenia, stan techniczny stolarki okiennej w piwnicy oraz na poddaszu oceniono na awaryjny,
- w lokalach mieszkalnych stwierdzono ślady zawilgoceń, zagrzybenie, spękania tynku, uszkodzenia elementów przynależnych balkonów, nieprawidłowości wentylacji.

Na podstawie powyższych ustaleń dotyczących stanu technicznego budynku autor ekspertyzy stwierdził, że istniejący stan techniczny budynku wymusza przeprowadzenie w nim kompleksowego remontu wraz z ewentualną modernizacją, poprzez:

- w związku z brakiem izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych - wykonanie izolacji pionowej przeciwwilgociowej oraz poziomej przy użyciu metody iniekcji. W celu wykonania izolacji przeciwwilgociowej należy wykonać wykop odcinkami nie dłuższymi niż 2,0 m. Ścianę wykopu umocnić poprzez szalowanie lub wykonać ze skarpą. Zabrania się

- w piwnicach oraz na strychu zamontowanie nowej stolarki okiennej wyposażonej w nawietrzaki,
- wykonanie remontu balkonów obejmującego skucie tynków na płytach, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne belek nośnych, zainiektowanie zarysowań płyt, skucie istniejących warstw wierzchnich i wykonanie nowej hydroizolacji płyty balkonowej z wyprowadzeniem jej na ściany i zabezpieczeniem przed działaniem czynników zewnętrznych, wykonanie nowych warstw wykończeniowych oraz wykonanie nowych tynków na siatce podtynkowej.

W ocenie tut. organu występujące w budynku nieprawidłowości związane m.in. z zawilgoceniem ścian piwnicznych budynku, spękaniem ścian zewnętrznych, złym stanem technicznym balkonów – stwarzają możliwość zagrożenia dla zdrowia, życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia. Zawilgocenie ścian piwnicznych prowadzi do dalszej degradacji tych elementów budynku, obniżając ich właściwości wytrzymałościowe, spękania ścian obniżają ich zdolności do przenoszenia obciążeń oraz stanowią źródło infiltracji wody opadowej oraz wychładzania budynku, luźne tynki i uszkodzone szpałdowania płyt balkonowych grożą upadkiem z wysokości, a tym samym możliwością uszczerbku na zdrowiu ludzi. Jak wskazują ustalenia z kontroli okresowych budynku oraz ekspertyzy technicznej - stan techniczny wielu innych elementów budynku jest nieodpowiedni, o czym świadczą m.in. ubytki i odspojenia tynków elewacyjnych, spękania ścian zewnętrznych, uszkodzenia detali architektonicznych na budynku, korozja belek stalowych stropu nad piwnicą, korozja biologiczna oraz uszkodzenia więźby dachowej związane z bytowaniem szkodników drewna, zacieki na balkonach, zawilgocenie piwnic, zły stan techniczny stolarki okiennej piwnic i strychu.

Niezbędne jest wykonanie znacznej ilości robót budowlanych remontowo-naprawczych w celu przywrócenia prawidłowego stanu technicznego budynku, co zostało przedstawione w ww. ekspertyzie technicznej, której ustalenia stały się podstawą sformułowanego niniejszą decyzją nakazu.

Przed wydaniem decyzji, umożliwiając stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w sprawie, tut. organ powiadomił strony pismem z 02.04.2020 r. zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. o powyższych uprawnieniach, informując jednocześnie o terminie na skorzystanie z wyżej opisanych możliwości. Ze względu na obowiązujące przejściowo przepisy [art. 15 zzz ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, Dz. U z 2020 roku, poz. 374 ze zm. w wersji obowiązującej od 01.04.2020 r. do 15.05.2020 r.] w czasie epidemii wywołanej koronawirusem SARS-CoV-2 – termin wyznaczony stronom pismem z dnia 02.04.2020 r. przedłużył się do dnia 31 maja 2020 r.

Z uwagi na konieczność niezwłocznego usunięcia nieprawidłowości mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi związanych z możliwością odpadania luźnych elementów elewacji (grozi uszkodzeniem ciała i uszczerbkiem na zdrowiu), występowaniem materiałów łatwopalnych na strychu (stanowi zagrożenie pożarowe), brakiem tralki w balustradzie schodów wewnętrznych (grozi uszczerbkiem na zdrowiu z powodu możliwości wypadnięcia) oraz zanieczyszczeniem rynien powodującym kumulację w nich wody opadowej (grozi zawilgoceniem ścian budynku mogącym doprowadzić do rozwoju szkodliwej dla zdrowia pleśni), tut. organ wezwaniem z dnia 7 kwietnia 2020 roku wezwał Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Bierutowskiej 1 we Wrocławiu i zarządcę budynku do usunięcia tych nieprawidłowości w terminie miesiąca od dnia doręczenia wezwania, zobowiązując ich jednocześnie do powiadomienia o fakcie usunięcia nieprawidłowości tut. organu. Pismem z dnia 6 maja 2020 roku zarządca budynku poinformował tut. organ o wykonaniu obowiązku określonego w wezwaniu z dnia 7 kwietnia 2020 roku (na dowód czego załączono oświadczenie osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności

organu II instancji nie wstrzymuje, co do zasady, biegu wyznaczonych terminów, chyba że organ lub sąd wstrzyma jej wykonanie.

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

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (dalej PINB) w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec PINB. Z dniem doręczenia PINB oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

Przemysław Samocki
mgr inż. Przemysław Samocki

Pismo otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu