



POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

Wrocław, 23 listopada 2020 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: ul. Komuny Paryskiej 84, Wrocław
Nr kancelaryjny: 16997/2020
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.91.2018.EF
Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
WPŁYNĘŁO

Decyzja nr 2527 /2020
nakazująca wykonanie robót

27. 11. 2020

KANCELARIA

L. dz. Zał.

WM 59348

DI
DN
NT
NK
NZ

Nakazuję

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ulicy Komuny Paryskiej 84 we Wrocławiu – w którym występują nieprawidłowości w stanie technicznym:

- w terminie 6 miesięcy od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna – usunięcie nieprawidłowości poprzez:

1. Wymianę pękniętych nadproży ceglanych łukowych (sklepień) na nadproża stalowe o wymiarach i lokalizacji zgodnie z ekspertyzą.
2. Naprawę rys w ścianach murowanych nośnych podłużnych z zastosowaniem prętów helicalnych i zaprawy systemowej w technologii np. Helfix, Statical lub innej równoważnej – przy czym naprawę należy wykonać ściśle według instrukcji producenta.
3. Wykonanie połączenia ściany gr. 24 cm oddzielającej lokale mieszkalne nr 12 i 13 ze ścianą szczytową w technologiach jak wyżej.

Roboty należy wykonać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, przynależącej do właściwej izby samorządu zawodowego.. Do informacji o zakończeniu robót należy dołączyć oryginał oświadczenia osoby nadzorującej roboty wraz z kopią dokumentu uprawniającego osobę do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i zaświadczeniem o przynależności do izby zawodowej.

Podstawa prawna

Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)

Art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) – k.p.a.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął postępowanie administracyjne w sprawie pogorszonego stanu technicznego budynku wielorodzinnego przy ul. Komuny Paryskiej 84 we Wrocławiu. Zawiadomienie o złym stanie technicznym budynku, w szczególności ściany szczytowej złożyła osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania i nadzorowania robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

Właściciel bądź zarządca nieruchomości jest zobowiązany art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – do przeprowadzania okresowych kontroli obiektów, urządzeń i instalacji, elementów obiektów – w zakresie wskazanym powyższym przepisem.

Pismem z dnia 22.04.2018 r. wezwaliśmy zarządcę nieruchomości do przedłożenia protokołów kontroli wykonanych w oparciu o art. 62 ust. 1 pkt 1 lit a) i c) oraz pkt 2 Prawa budowlanego oraz książki obiektu, które zostały przedłożone dnia 9.05.2018 r. Przesłane dokumenty sporządzone były w sposób nieprawidłowy i nierzetelny, co spowodowało przekazanie wniosku o wszczęcie postępowań w sprawie odpowiedzialności zawodowej osób kontrolujących. Zarządca nie zweryfikował ani treści protokołów ani uprawnień osób przeprowadzających kontrole, do czego jest zobowiązany przyjmując na siebie obowiązki związane z zabezpieczeniem życia i zdrowia użytkowników budynku jak bezpieczeństwa mienia – samego budynku.

W dniu 11 października 2018 r. przeprowadziliśmy, w obecności przedstawiciela zarządcy, kontrolę w lokalu mieszkalnym, w którym stwierdzono wcześniej nieprawidłowości związane ze ścianą szczytową i nadprożami. Stwierdziliśmy, że przy ul. Komuny Paryskiej 84 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny, wielorodzinny 5-cio kondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem. Budynek jest w zabudowie zwartej, przy czym budynek przy ul. Komuny Paryskiej 86 został rozebrany. Pozostawiono po nim jedynie fragmenty ścian podłużnych, pełniących obecnie rolę przypór ściany szczytowej budynku przy ul. Komuny Paryskiej 84. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana w układzie stropów podłużnym. W toku kontroli stwierdziliśmy, że nadproże ceglane (sklepienie) okienne jest pęknięte przy zworniku i wezłowie oraz nastąpiło przesunięcie się fragmentu sklepienia. W ścianie nośnej wewnętrznej, podłużnej stwierdziliśmy analogiczne pęknięcia przy większej rozwartości rys i przesunięcie fragmentu nadproża. Stwierdziliśmy również, że ściana działowa równoległa, oddzielająca lokale mieszkalne oddzieliła się od ściany szczytowej, Strzępia łączące prostopadłe ściany zostały zerwane co świadczy o wzajemnym przesunięciu się ścian.

Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym oraz brak prawidłowo sporządzonych protokołów kontroli okresowych decyzją nr 51/2019 z dnia 11 stycznia 2019 r. nakazaliśmy właścicielowi budynku:

- przeprowadzenie kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- sporządzenie ekspertyzy technicznej dotyczącej ściany szczytowej budynku przy ul. Komuny Paryskiej 84 we Wrocławiu – **ustalającej nieprawidłowości w stanie technicznym oraz sposób ich usunięcia.**

Z uwagi na opieszałość nałożyliśmy na właściciela grzywnę w celu przymuszenia do wykonania nakazu.

Zarządca przedłożył wymagane dokumenty w dniu 26.08.2020 r. Protokół kontroli okresowej, sporządzony przez mgr inż. Marka Banasiewicza (upr. nr 201/DOŚ/10 w spec. konstr.-budowlanej), mgr inż. Marcina Lisowskiego (upr. nr 259/DOŚ/06 w zakresie instalacji) oraz Eugeniusza Bąka (upr. nr 457/82/WBPP w zakresie inst. elektrycznych) potwierdził zły stan techniczny elementów budynku, w tym ściany szczytowej i nadproży. Potwierdzono również zerwanie połączeń ściany oddzielającej mieszkania i ściany szczytowej. Nie stwierdzono wychYLENIA ściany szczytowej, co świadczy o lokalnym jej odkształceniu. Nie stwierdzono spękań na styku ścian nośnych podłużnych i ściany szczytowej. Stwierdzono spękanie ścian podparapetowych na całej wysokości budynku na obu ścianach zewnętrznych elewacyjnych. W ekspertyzie sporządzonej przez mgr inż. Rafała Gałęzowskiego (nr upr. 73/DOŚ/10 w specjalności konstr.-budowlanej) wskazano sposób zabezpieczenia spękań ścian elewacyjnych i wymianę nadproży. Autor ekspertyzy zalecił również założenie mierników rozwarcia rys (np. wskaźniki WR05 firmy Neostrein) w miejscach spękań i ich obserwację po naprawie. Zalecony sposób naprawy pęknięć murów prętami helicalnymi daje pewność ich zespolenia. Pozostawia

jednocześnie możliwość odkształceń charakterystycznych dla konstrukcji murowanych z elementów drobnowymiarowych. Zapobiega to powstaniu nowych spękań w sytuacji ewentualnych odkształceń podłoża. Obserwacja mierników rozwarcia rys pozwala na wykluczenie istnienia nieustabilizowanych ruchów podłoża jako przyczyny spękań. Przyczyną tych ruchów, których skutkiem były opisywane nieprawidłowości, mogła być zarówno rozbiórka przyległego budynku, jak i odwodnienie terenu oraz wibracje związane z budową budynków mieszkalnych z garażem podziemnym w bezpośrednim sąsiedztwie. Ustaliliśmy jednak, że właściciel uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę obejmującą remont budynku, w tym ocieplenie elewacji od podwórza i ściany szczytowej, co uniemożliwiłoby obserwację naprawionych pęknięć. Zwróciliśmy się więc do właściciela o przestanie harmonogramu robót, by ustalić, czy zakres robót wskazany w ekspertyzie nie koliduje z zatwierdzonym projektem.

Pismem z dnia 15 października 2020 r. zarządca określił zakres robót i ich harmonogram czasowy, wskazując, że planowane roboty ograniczone zostaną do zmiany sposobu ogrzewania (wykonanie węzła cieplnego, instalacji C.O., c.w.). Umożliwia to montaż i obserwację zachowania się ściany szczytowej po wykonanych naprawach.

Po analizie opisanego stanu faktycznego, stwierdziliśmy, że obiekt posiada nieodpowiedni stan techniczny w zakresie konstrukcji.

W związku z powyższym uznano za zasadne wydanie decyzji w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

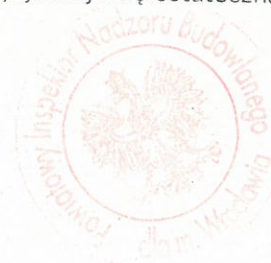
Niniejszą decyzją objęto jedynie usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym związanych ze ścianą szczytową. Odstąpiono od wydania nakazu wykonania innych robót, które objęte są projektem zatwierdzonym decyzją Prezydenta Wrocławia nr 3858/2019 z dnia 21.08.2019 r., gdyż stwierdzono, że roboty te są w trakcie wykonywania (część robót objętych tą decyzją została już wykonana).

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – zawiadomiliśmy strony pismem z dnia 21 października 2020 roku o powyższych uprawnieniach. Strony nie wniosły nowych dowodów ani wniosków mogących mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

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.

Zgodnie z art. 127a kpa § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. § 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej 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

mm.
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o.
2. Gmina Wrocław
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa
4. PINB a/a x2

