

# OGŁOSZENIE PRZETARGOWE

„Nasz Zarządca” Spółka z o.o.  
Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZY UL. RACŁAWICKA 15-19

Informuje, że w związku z decyzją PINB NR 382/2023 dotyczącą realizacji prac na budyku WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ UL. 3 MAJA 12 Wrocław OGŁASZAMY PRZETARG NA WYŁONIENIE WYKONAWCY W CELU OPRACOWANIA DOKUMENTACJI W ZAKRESIE PUNTÓW 2,4,5,6,7 ( nakaz PINB w załączeniu):

Wykonanie dokumentacji projektowej na:

## **Remont budynku ul. 3MAJA 12 zgodnie z nakazem PINB decyzja NR 382/2023 w zakresie punktów 2,4,5,6,7 we Wrocławiu.**

Oferent powinien przeprowadzić wizję na budynku oraz szczegółowo zapoznać się z nakazem PINB.

### **OFERENCI SKŁADAJĄ OFERTĘ NA CAŁE ZADANIE ŁĄCZNIE.**

1. TERMIN OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ 120 DNI OD MOMENTU PODPISANIA UMOWY.
2. DOKUMENTACJA POWINNA ZAWIERAĆ PROJEKT WYKONAWCZY, PRZEDMIAR ROBÓT I KOSZTORYS INWESTORSKI.
3. OFERENCI PRZEDKLADAJĄ DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE DOŚWIADCZENIE W ZAKRESIE OPRACOWYWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ.
4. ZAMAWIAJĄCY SKŁADAJĄ OFERTĘ W KWOCIE BRUTTO.
5. OFERTY NALEŻY SKŁADAĆ W ZAMKNIĘTYCH KOPERTACH Z ZAZNACZENIEM JAKIEGO ZADANIA DOTYCZY I Z PIECZĘCIĄ FIRMOWĄ
6. OFERTA MUSI ZAWIERAĆ CAŁOŚĆ ZADANIA, NA KTÓRE ZOSTAŁA ZŁOŻONA I SPEŁNIAĆ WARUNKI OKREŚLONE W OGŁOSZENIU.
7. OTWARCIE OFERT I WYBÓR WYKONAWCY ODBĘDZIE SIĘ KOMISYJNIE, PRZY UDZIALE PRZEDSTAWICIELI ZARZĄDCY I PRZEDSTAWICIELI WŁAŚCICIELI. OSTATECZNĄ DECYZJĘ O WYBORZE WYKONAWCY PODEJMUJĄ WŁAŚCICIELE LOKALI.
8. ZAMAWIAJĄCY ZASTRZEGA SOBIE PRAWO DO UNIEWAŻNIENIA POSTĘPOWANIA NA KAŻDYM JEGO ETAPIE BEZ PODANIA PRZYCZYNY.
9. TERMIN SKŁADANIA OFERT: **DO DNIA 25.07.2023 DO GODZ. 12.00** W SIEDZIBIE ZARZĄDCY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „NASZ ZARZĄDCA” UL. RACŁAWICKA 15-19 WROCŁAW.
10. OTWARCIE OFERT NASTĄPI W **DNIU 25.07.2023 O GODZ. 13.00** W SIEDZIBIE ZARZĄDCY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „NASZ ZARZĄDCA” UL. RACŁAWICKA 15-19 18 50-512 WROCŁAW.
11. Z CZYNNOŚCI WYBORU ZOSTANIE SPORZĄDZONY PROTOKÓL PODPISANY PRZEZ KOMISJĘ. OFERENTOM PRZYSŁUGUJE PRAWO DO WNIESIENIA ZASTRZEŻEŃ DO PODJĘTEJ PRZEZ KOMISJĘ DECYZJI W TERMINIE 7 DNI. KOMISJA BĘDZIE ROZPATRYWAĆ ZASTRZEŻENIE W CIĄGU 5 DNI ROBOCZYCH OD DATY ZŁOŻENIA ZASTRZEŻENIA.
12. TERMIN WAŻNOŚCI OFERTY - **90 DNI.**
13. DODATKOWE INFORMACJE MOŻNA UZYSKAĆ W SIEDZIBIE ZAMAWIAJĄCEGO PRZY UL. RACŁAWICKIEJ 15-19 WROCŁAW TEL. 71 336 47 34
14. ZAMAWIAJĄCY INFORMUJE, ŻE ZAPŁATA ZA WYKONANIE ZADANIA NASTĄPI JEDNORAZOWO W CIĄGU 40 DNI PO PROTOKOLARNYM ODBIORZE PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO.
17. ZAŁĄCZNIKI DO OGŁOSZENIA  
- DECYZJA PINB NR 382/2023
18. Dokumenty składane w imieniu oferenta muszą być podpisane przez osobę uprawnioną do występowania w imieniu Oferenta tj. przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań wskazaną w dokumencie upoważniającym do występowania w obrocie prawnym.
19. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie do podpisania umowy na warunkach określonych w projekcie umowy, w ogłoszeniu i dokumentacji opisującej przedmiot zamówienia.

WROCŁAW, DNIA 07.07.2023r.

Wrocław, 24 lutego 2023 roku

Sprawa: stan techniczny budynku  
Adres: ul. 3 Maja 12, Wrocław  
Nr kancelaryjny: 22059/2022  
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.322.2022.EG  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



## Decyzja nr 381/2023

Nakazuję **Wspólnocie Mieszkańcowej** budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. 3 Maja 12 we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych, piwnic oraz użytkowaniem nieszczelnych przewodów kominowych, poprzez:

1. odłączenie pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody w całym budynku – od murowanych przewodów kominowych dymowych i spalinowych oraz trwałe i szczelne zamurowanie wlotów do tych przewodów po odłączonych urządzeniach grzewczych (przewody nieszczelne, zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, groźba zatrucia tlenkiem węgla),
2. skucie odspojonych i uszkodzonych tynków, luźnych fragmentów materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji oraz usunięcie z potaci dachowej zalegających fragmentów tynków, luźnych kabli, masztów antenowych,
3. przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej,
4. usunięcie skorodowanych biologicznie tynków ścian piwnic wraz z osuszeniem murów,
5. wykonanie nowej posadzki betonowej piwnic z warstwami izolacji przeciwwilgociowej,
6. naprawę ścian zewnętrznych, nadproży okiennych w miejscach ubytków, spękań i uszkodzeń mechanicznych przy zastosowaniu powszechnie znanych metod systemowych do naprawy murów, odtworzenie ubytków materiału tworzącego,
7. remont elewacji budynku – odtworzenie wypraw tynkarskich i powłok malarskich, wymianę zniszczonych obróbek blacharskich i parapetów zewnętrznych.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąca od dnia doręczenia decyzji, w zakresie punktów: 1, 2,
- 3 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktu: 3,
- 18 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 4-7.

W zakresie punktów 1, 2 nadaję decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Zakazuję użytkowania pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody w całym budynku, podłączonych do nieszczelnych przewodów kominowych – do czasu przyłączenia obiektu do miejskiej sieci ciepłowniczej i likwidacji indywidualnych źródeł ciepła, w tym zakresie decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Roboty dotyczące elementów zewnętrznych budynku należy wykonać po uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obiekt ten znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane, przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

1 km

## Podstawa prawna

- Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) – dalej: Pb,
- Art. 104 § 2 i 108 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) – dalej: k.p.a.

## Uzasadnienie

### ➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas skarga mieszkańców budynku przy ul. 3 Maja 12 we Wrocławiu przekazana przez Biuro Interwencyjne Pomocy Prawnej i Listów Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. W treści skargi wskazano na uciepłownienie budynku, bez uruchomienia zasilania lokali w ciepło miejskie oraz problem związany z piecami kaflowymi, z których nie można korzystać z uwagi na nieszczelne przewody kominowe w budynku.

### ➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

23.02.2023 r. przeprowadziliśmy kontrolę obiektu. Ustaliliśmy, że przy ul. 3 Maja 12 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny 3 i 4 kondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Dach niższej części budynku płaski kryty papą, nad wyższą częścią obiektu dach stromy dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną. Konstrukcja dachu drewniana. Na elewacji frontowej i podwórzowej znajdują się 4 balkony (po 2 balkony na jednej elewacji).

Elewacje budynku (frontowa, podwórzowa, boczna) w złym stanie technicznym, zniszczone. Na znacznych powierzchniach elewacji brak tynków. Istniejące tynki silnie zawilgocone, przebarwione, odspojone od muru. Uszkodzenia i duże ubytki cegieł oraz spoinowania murów zewnętrznych (negatywne działanie czynników atmosferycznych na niezabezpieczony mur). Ubytki parapetów zewnętrznych, zniszczone obróbki blacharskie, spękania i ubytki w obrębie nadproży okiennych. Balkony bez oznak nadmiernego zużycia.

Pokrycie dachowe z papy i dachówki ceramicznej ze śladami zużycia eksploatacyjnego, bez oznak nadmiernie pogorszonego stanu technicznego (lokalne ubytki dachówek). Trzony kominowe ponad dachem bez ubytków tynków i istotnych uszkodzeń. Na połaci dachowej zalegają fragmenty tynków, luźne okablowanie i maszty antenowe. Konstrukcja drewniana dachu i deskowanie ze śladami po zaciekach, bez większych uszkodzeń, oznak nadmiernego zużycia.

Biegi schodowe wewnętrzne (balustrady, spoczniki, stopnice) z widocznym zużyciem eksploatacyjnym. Stopnice drewniane miejscowo wytarte. Powłoki malarskie i okładziny ścian klatki wyeksploatowane (uszkodzenia tynków, złuszczenia powłok).

Tynki na ścianach piwnic zmurzałe, skorodowane biologicznie. Posadzka zniszczona, w znacznej części piwnic podłoże gruntowe (klepisko). Piwnice zaśmiecone.

W trakcie kontroli udało się wejść do lokali mieszkalnych nr 4, 9, 11, 13, 15. W lokalu nr 4 – w kuchni kuchenka gazowa 4-palnikowa oraz podłączony do przewodu kominowego i użytkowany gazowy podgrzewacz wody (zagrożenie). Nieprawidłowa kratka wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w kuchni (za mała powierzchnia), w łazience wentylacja mechaniczna (nieprawidłowo). W lokalu szczelna stolarka okienna bez nawiewników (brak stałego dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu dla potrzeb wentylacyjnych i urządzeń gazowych). Ogrzewanie lokalu elektryczne (grzejnik elektryczny).

W lokalu nr 9 – podłączony piec kaflowy oraz podłączony do przewodu kominowego i użytkowany gazowy podgrzewacz wody (zagrożenie). Piece kaflowe podłączone także w lokalach nr 11 i 13. Ogrzewanie lokali elektryczne (grzejniki elektryczne).

W lokalu nr 15 – podłączone do przewodów kominowych i użytkowane dwa piece kaflowe. W trakcie kontroli palono w piecach (zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi). W kuchni brak wentylacji grawitacyjnej wywiewnej (w pomieszczeniu kuchenka gazowa). Lokal zawilgocony.

Użytkowanie pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody w sytuacji stwierdzonej nieszczelności przewodów kominowych (opinia kominiarska z 27.09.2022 r. w aktach sprawy) – stanowi bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi (groźba zatrucia tlenkiem węgla).

W budynku wykonano wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z montażem grzejników w lokalach. Inwestycja związana z uciepłowieniem budynku w trakcie realizacji (do wykonania węzeł cieplny i przyłącze do sieci ciepłowniczej). Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną.

Po tych ustaleniach wszczęliśmy z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych i piwnic oraz użytkowaniem nieszczelnych przewodów kominowych i brakiem prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 3 Maja 12 we Wrocławiu.

#### ➤ Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem obiektu, tj.: protokół z kontroli 5-letniej obiektu z 25.07.2017 r.; protokół z kontroli rocznej obiektu z 4.07.2022 r., protokół z kontroli 5-letniej instalacji elektrycznej z lutego 2022 r., protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z marca 2022 r., informację kominiarską z 27.09.2022 r., opinię kominiarską z 23.11.2022 r., warunki techniczne przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego znajdującego się w tym budynku, wniosek o zawarcie umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej Fortum z 10.02.2023 r.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy w pierwszej kolejności należy przywołać informację kominiarską z 27.09.2022 r. sporządzoną przez mistrza kominiarskiego Wiesława Pomykałę, w której jednoznacznie wskazano, że przewody kominowe w budynku są nieszczelne i nie nadają się do dalszej bezpiecznej eksploatacji. Obecny stan przewodów kominowych zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców budynku. Zalecono niekorzystanie z pieców kaflowych i innych urządzeń grzewczo-kominowych, gdyż grozi to zatruciem tlenkiem węgla.

W kolejnej opinii kominiarskiej z 23.11.2022 r. sporządzonej przez tego samego mistrza kominiarskiego ponownie wskazano, że przewody kominowe w budynku wykazują liczne nieszczelności, są odchylone od pionu i w obecnym stanie mogą być wykorzystane jedynie do celów wentylacyjnych. Natomiast nie nadają się do użytkowania jako przewody dymowe i spalinowe.

Pomimo posiadanej wiedzy zarządca obiektu „Nasz Zarządca Sp. z o.o.” – nie podjął żadnych działań w celu uniemożliwienia korzystania z przewodów dymowych i spalinowych w budynku. Nie odłączył pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody od przewodów kominowych i nie zamurowano wlotów do przewodów. Pozostawiono podłączone urządzenia grzewcze bez żadnej kontroli. Taka postawa „profesjonalnego zarządcy” – świadczy o skrajnych, rażących zaniedbaniach, powodujących realne zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców budynku. Takie podejście jest nieakceptowalne i nie znajduje żadnego usprawiedliwienia.

W trakcie naszej kontroli, na którą nie stawiał się żaden przedstawiciel zarządcy – bez trudu ustaliliśmy, że w budynku użytkowane są piece kaflowe i gazowe podgrzewacze wody pomimo zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi. Niezrozumiałe jest dlaczego zarządca obiektu nie poczynił takich ustaleń i nie podjął żadnych działań w celu usunięcia zagrożenia.

Zgodnie z przepisami karnymi zawartymi w rozdziale 6 Pb – zaniedbywanie określonego w art. 61 Pb, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym oraz niezapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (art. 91a Pb).

W istniejącej sytuacji uznaliśmy za niezbędne – nakazanie odłączenia pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody od przewodów kominowych oraz trwałe i szczelne zamurowanie wlotów do przewodów z zakazem użytkowania urządzeń grzewczych do czasu przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej i likwidacji indywidualnych źródeł ciepła.

W naszej ocenie nakazywanie uszczelnienia przewodów kominowych dymowych i spalinowych obecnie jest nieuzasadnione. Uwzględniliśmy fakt podjęcia działań w celu uciepłowienia budynku. Inwestycja ta jest już na etapie końcowym. W lokalach wykonano instalacje centralnego ogrzewania z montażem grzejników. Złożono wniosek o zawarcie umowy przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej. Za chwilę przewody spalinowe i dymowe nie będą potrzebne – zostaną wykorzystane dla celów wentylacyjnych. Do czasu uciepłowienia obiektu w lokalach zapewniono ogrzewanie zastępcze (grzejniki elektryczne). W istniejącej sytuacji nakaz uszczelnienia przewodów jest niecelowy i nieuzasadniony ekonomicznie.

11/2

Kierując się racjonalnym podejściem nakazaliśmy przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej, co jest zgodne z wolą Wspólnoty Mieszkaniowej tego budynku, o czym świadczą podjęte działania.

W trakcie naszej kontroli ujawniliśmy także inne wady w utrzymaniu obiektu, wymagające podjęcia działań naprawczych, z uwagi na postępującą degradację substancji budynku. Dotyczy to m.in. przegród zewnętrznych elewacyjnych (znaczne powierzchnie elewacji bez tynków, istniejące tynki silnie zawilgocone, odspojone od muru, uszkodzenia i duże ubytki cegieł oraz spoinowania murów zewnętrznych – negatywne działanie czynników atmosferycznych na niezabezpieczony mur); piwnic (zniszczona posadzka – klepisko, wilgoć, skorodowane biologicznie tynki).

W protokole z kontroli 5-letniej obiektu z 2017 r. stan tynków elewacyjnych oceniono jako „zły” (spękania i odparzenia tynków na całości elewacji) – zalecono remont elewacji. Dotyczy to także murów zewnętrznych i nadproży (ubytki cegieł w murze, zawilgocenia, miejscowe spękania i ubytki w nadprożach). Również w protokole z kontroli rocznej obiektu z lipca 2022 r. zalecono remont elewacji budynku, remont posadzki piwnic. Brak działań naprawczych będzie powodował postępującą degradację substancji budynku i zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia.

W ramach czynności związanych z bieżącą konserwacją i utrzymaniem obiektu należy zaplanować i wykonać remont klatki schodowej w obiekcie, w szczególności biegów schodowych.

W budynku występują również wady dotyczące systemu wentylacyjnego. Konieczne jest zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach z wykorzystaniem istniejących przewodów kominowych dla celów wentylacyjnych. Materiał dowodowy w tej kwestii wymaga uzupełnienia.

Zatem w sprawie wydajemy decyzję częściową na podstawie art. 104 § 2 k.p.a. W dalszej kolejności, po uzupełnieniu materiału dowodowego w zakresie wentylacji w budynku wydamy odrębną decyzję częściową.

#### ➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Bezspornie użytkowanie pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody podłączonych do nieszczelnych przewodów kominowych stanowi bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców budynku – groźba zatrucia tlenkiem węgla (czadem). Zatem **niezbędne jest niezwłoczne odłączenie od przewodów kominowych pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody oraz trwałe i szczelne zamurowanie wlotów do przewodów**, co nakazaliśmy.

Brak tynków elewacyjnych powoduje degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury, co skutkuje zawilgoceniem muru i wzrostem wilgotności pomieszczeń (obniżenie izolacyjności ścian) oraz destrukcją cegieł i spoin, co jest szczególnie widoczne w tym budynku. Postępująca degradacja substancji budynku (zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia). Elewacje budynku wymagają remontu w celu zabezpieczenia odstąpiętych murów ceglanych przed dalszą degradacją.

Dodatkowo odspojone i uszkodzone tynki, luźne fragmenty materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji mogą zagrażać bezpieczeństwu osób znajdujących się w otoczeniu budynku – możliwość niekontrolowanego odpadnięcia tych elementów.

Konieczne jest wykonanie posadzki piwnic, obecnie w dużej części piwnic jest podłoże gruntowe (klepisko). Piwnice wymagają także osuszenia i usunięcia skorodowanych, zmurszałych tynków.

Należy także usunąć z połaci dachowej zalegające fragmenty tynków, luźne okablowanie, maszty antenowe (zagrożenie dla przechodniów).

#### ➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 Pb „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 oszpecenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

➤ **Termin wykonania obowiązku**

Na wykonanie obowiązku wyznaczyliśmy termin – 1, 3 i 18 miesięcy. Zróżnicowaliśmy termin wykonania poszczególnych robót, uwzględniając istniejące zagrożenie i konieczność niezwłocznego działania, zakres robót i techniczne możliwości ich wykonania.

Bieg terminu (z wyjątkiem tego, któremu nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności) rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

Ze względu na zagrożenie, jakie mogą stanowić użytkowane piece kaflowe i gazowe podgrzewacze wody podłączone do nieszczelnych przewodów kominowych (groźba zatrucia tlenkiem węgla), odspojone i uszkodzone tynki, luźne fragmenty materiału tworzącego, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji, luźne elementy na połąci dachowej – decyzji w zakresie punktów 1, 2 nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.a. Zatem macie Państwo obowiązek wykonania tego nakazu pomimo braku ostateczności decyzji. Przemawia za tym konieczność niezwłocznego usunięcia zagrożenia.

Decyzja, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, podlega wykonaniu z chwilą doręczenia jej stronom (z tą chwilą rozpoczyna się bieg terminu), a wniesienie środka zaskarżenia (odwołania) nie wstrzymuje jej wykonania.

**Dodatkowo zakazaliśmy użytkowania pieców kaflowych i gazowych podgrzewaczy wody podłączonych do nieszczelnych przewodów kominowych – do czasu przyłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej i likwidacji indywidualnych źródeł ciepła w budynku, na podstawie art. 66 ust. 2 Pb, co również podlega natychmiastowemu wykonaniu.**

Z uwagi na istnienie zagrożenia i konieczność ochrony życia i zdrowia ludzkiego – odstąpiliśmy od zasady określonej w art. 10 § 1 k.p.a. (zapewnienia czynnego udziału stron w postępowaniu), co udokumentowaliśmy adnotacją urzędową w aktach sprawy.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym oraz zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach.

Przewody kominowe stanowią część wspólną obiektu. Żaden właściciel lokalu nie ma indywidualnego tytułu prawnego do kanału kominowego. Fakt korzystania z danego przewodu przez właścicieli lokali nie przesądza o ich przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym.

**Wadliwe i nieszczelne przewody kominowe wpływają na bezpieczeństwo użytkowania całego obiektu. Podłączone do nich piece kaflowe i gazowe podgrzewacze wody – stanowią bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców budynku. Obowiązkiem Wspólnoty Mieszkaniowej jest usunięcie tego zagrożenia.**

Dodatkowo obowiązek wynikający z naszego nakazu w zakresie odłączenia urządzeń grzewczych od nieszczelnych przewodów kominowych należy wykonać niezwłocznie w jednym czasie, w sposób skoordynowany w celu usunięcia zagrożenia.

W zakresie ogólnobudowlanym nakazem objęliśmy przegrody zewnętrzne elewacyjne i piwnice, stanowiące części wspólne obiektu.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

*Abm*

W przypadku nie uchylenia się od wykonania nakazu, eliminacji zagrożenia (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku.

W tym celu należy wystąpić z wnioskiem dokumentując podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu i usunięcie zagrożenia.

➤ **Dodatkowe wymagania – uzgodnienie z konserwatorem zabytków**

Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Realizacja robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinna być uzgodniona z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązek uzgodnienia obciąża właściciela – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie posiadamy legitymacji procesowej do zastępowania właściciela obiektu w zakresie dokonywania szczegółowych uzgodnień z organem konserwatorskim.

Nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb – ma wyłącznie charakter naprawczy (odtwórczy), a więc odnosi się do stanu obiektu, jaki powinien być zachowany przy jego użytkowaniu zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i nie uprawnia do wprowadzania zmian. Realizując nakazane roboty należy zachować istniejącą kompozycję elewacji.

Z przepisu art. 66 Pb nie wynika obowiązek uzgodnienia treści nakazu wydanego na jego podstawie z organem konserwatorskim. Brak jest materialnoprawnej podstawy do takiego uzgodnienia. Nasze działanie musi mieć oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto konserwator uzgadnia projekt budowlany i przedstawione w nim konkretne rozwiązania. Nie mamy podstaw prawnych do jego żądania w postępowaniu w sprawie utrzymania obiektu.

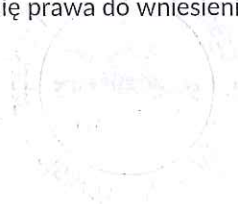
Zatem uzgodnienie z konserwatorem zabytków leży po stronie właściciela budynku, który będzie prowadził roboty. Sytuacja wyglądałaby analogicznie, gdyby właściciel wykonywał ustawowe obowiązki i utrzymywał obiekt w należyłym stanie technicznym bez przymusu administracyjnego.

**Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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  
*Mdm*  
mgr inż. Przemysław Saniucki

**Pismo otrzymują**

1. Nasz Zarządca Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa – 3 Maja 12
3. Gmina Wrocław
4. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków UM Wrocławia
5. PINB aa.

**Do wiadomości:**

1. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (e-puap)
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.