

Wrocław, 23 sierpnia 2021 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: ul. Polna 3, Wrocław
Nr kancelaryjny: 14861/2021
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.220.2021.GF
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 2019/2021

Nakazuję **Wspólnocie Mieszkaniowej** budynku wielorodzinnego przy ul. **Polnej 3** we Wrocławiu, usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym tego obiektu – mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez:

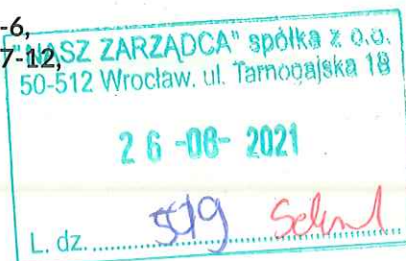
1. zamontowanie kraty bądź balustrady zabezpieczającej przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej,
2. wymianę wyeksploatowanego pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej wraz z łatami, odwodnieniem dachu, uszkodzonymi rynnami i zdeformowanymi rurami spustowymi, skorodowanymi wywiewkami kanalizacyjnymi oraz obróbkami blacharskimi,
3. wymianę zniszczonych oraz wzmocnienie osłabionych elementów konstrukcji drewnianej dachu, a następnie jej oczyszczenie i zaimpregnowanie środkami ogniochronnymi i grzybobójczymi oraz zabezpieczenie przed technicznymi szkodnikami drewna,
4. oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne stalowej konstrukcji świetlika dachowego oraz wymianę uszkodzonego przeszklenia,
5. wykonanie nowych tynków kominów w przestrzeni strychowej, wraz z uzupełnieniem ubytków cegieł i spoinowania oraz naprawą uszkodzeń murowanych trzonów – ujawnionych po usunięciu wypraw tynkarskich i odstonięciu muru kominów w poziomie poddasza,
6. naprawę podłogi na poddaszu (uzupełnienie ubytków, wymianę uszkodzonych i skorodowanych desek w miejscach występujących nieszczelności i przecieków w pokryciu dachu),
7. oczyszczenie i osuszenie murów zewnętrznych w poziomie podpiwniczenia i przyziemia wraz z odcięciem dopływu wilgoci z poziomu posadowienia budynku, poprzez wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej ścian fundamentowych i izolacji pionowej ścian zewnętrznych piwnicy,
8. wykonanie nowych warstw posadzki betonowej z betonu wodoszczelnego w piwnicy wraz z zastosowaniem pod posadzką izolacji przeciwwilgociowych posadzkowych oraz naprawę schodów betonowych prowadzących do piwnicy,
9. usunięcie skorodowanych, zawilgoconych i odparzonych tynków wewnętrznych w części piwnicznej i wykonanie nowych wypraw tynkarskich wraz z białkowaniem wapnem ściennym piwnicznym,
10. wykonaniem wentylacji pomieszczeń piwnicznych o wydajności zapewniającej minimum 0,3 krotności wymiany powietrza w ciągu godziny (celem poprawy cyrkulacji powietrza i stopniowego osuszania ścian piwnicy),
11. naprawę murów zewnętrznych i nadproży okiennych w miejscach spękań, zarysowań i uszkodzeń mechanicznych przy zastosowaniu powszechnie znanych metod systemowych do naprawy murów, uzupełnienie ubytków materiału tworzącego i brakujących wypraw tynkarskich,
12. remont klatki schodowej (naprawa zniszczonych okładzin drewnianych schodów, spoczników i balustrad, wymiana uszkodzonych tynków na ścianach i sufitach, wykonanie nowych powłok malarskich).

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąc od dnia doręczenia decyzji, w zakresie punktu: 1,
- 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 2-6,
- 12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 7-12.

W zakresie punktu 1 nadaję decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Sprawę prowadzi: sygn. GF, tel. 71 799 68 15
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00



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.

Roboty dotyczące elementów zewnętrznych budynku należy wykonać w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obiekt ten znajduje się w gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawa prawna

- Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333; dalej: Pb),
- Art. 104 i 108 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 735; dalej: k.p.a.).

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynął do nas protokół z okresowej kontroli rocznej budynku przy ul. Polnej 3 we Wrocławiu z 6.05.2021 r. sporządzony przez mgra inż. Marcina Sidorowicza (w części ogólnobudowlanej) – w związku ze stwierdzonym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia związanym z brakiem zabezpieczenia przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej oraz „złym” stanem więźby dachowej wielokrotnie zalewanej przez nieszczelne pokrycie (znaczne ugięcia elementów konstrukcyjnych).

W związku z powzięciem informacji o występujących nieprawidłowościach w stanie technicznym tego obiektu – podjęliśmy z urzędu postępowanie wyjaśniające w tym zakresie, celem ustalenia wad w jego utrzymaniu, a dalej sprecyzowania obowiązku ich usunięcia.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W postępowaniu wyjaśniającym – 11.08.2021 r. przeprowadziliśmy kontrolę obiektu. W trakcie kontroli budynku przy ul. Polnej 3 we Wrocławiu, w trybie art. 70 Pb ustaliliśmy, że zagrożenie stwierdzone w protokole z kontroli rocznej obiektu nr 108/2021 z 6.05.2021 r. – nie zostało usunięte. Brak zabezpieczenia okna na klatce schodowej przed wypadnięciem oraz wykonania napraw znajdującej się w „złym” stanie więźby dachowej (wymiana ugiętych elementów, wzmocnienie całej konstrukcji oraz jej zabezpieczenie przed degradacją).

Kontrolowany obiekt, to budynek mieszkalny wielorodzinny o rzucie poziomym w kształcie prostokąta, posiadający trzy kondygnacje nadziemne mieszkalne, podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły, z wejściem w elewacji południowej po schodach terenowych. Obiekt przekryty jest dachem dwuspadowym (naczółkowym) pokrytym dachówką ceramiczną, więźba dachowa drewniana. Strop nad piwnicą masywny na belkach stalowych z wypełnieniem z cegieł ceramicznych, strop poddasza drewniany belkowy. Nieruchomość wyposażona jest w instalację elektryczną, gazową zasilaną gazem z sieci gazowej (ziemnym) oraz instalację wodno-kanalizacyjną.

Elewacje budynku z widocznym zużyciem eksploatacyjnym (zacieki, zawilgocenia, przebarwienia, lokalne ubytki i uszkodzenia mechaniczne tynków). Istniejące wyprawy tynkarskie miejscowo spękane i oparzone. W przyziemiu obu elewacji widoczne ubytki i uszkodzenia cegieł ścian zewnętrznych, ubytki spoin pomiędzy cegłami, uszkodzenia mechaniczne muru. Rynny, rury spustowe i obróbki od strony podwórza wykazują oznaki zużycia technicznego (uszkodzenia i deformacje).

Pokrycie dachowe znajduje się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym – dachówki przebarwione, złuszczone, rozwarstwione, zlasowane, z ubytkami drobnowymiarowych elementów (prześwity i braki dachówek, wykruszenia zapraw). Miejscami dachówki są poluzowane i grożą niekontrolowanym osunięciem. Widoczne luźne i spękane dachówki w obrębie połaci dachowej.

Konstrukcja drewniana dachu posiada liczne ślady zawilgoceń, zacieków, przebarwień i wykwitów solnych w miejscach nieszczelności w pokryciu dachowym powodujących długotrwałe zalewanie konstrukcji – a dalej przenikanie wód opadowych i roztopowych do wnętrza obiektu (doraźnie zabezpieczono miejsca przecieków folią). Widoczne spękania i miejscowe ugięcia mogące świadczyć o utracie właściwości nośnych elementów konstrukcyjnych dachu.

Świetlik dachowy (zlokalizowany w części północnej na styku z budynkiem przy ul. Polnej 1) – posiada uszkodzone przeszklenie, widoczna korozja stalowej konstrukcji.

Trzony kominowe w poziomie poddasza okopcone i odymione z ubytkami i rdzawymi przebarwieniami zmuszającego, zawilgoconego i skorodowanego tynku. Ściany poddasza zawilgocone, z ubytkami skorodowanego tynku oraz miejscami struktury materiałowej.

Podłoga na strych wykazuje oznaki zużycia technicznego – deski wyeksploatowane i skorodowane biologicznie w miejscach nieszczelności i przecieków w poszyciu, z ubytkami i uszkodzeniami mechanicznymi. Na podłodze rozstawione naczynia, folia i wykładzina w miejscach przecieków.

Klatka schodowa wykazuje oznaki znacznego zużycia technicznego – uszkodzone i wytarte drewniane okładziny biegów schodowych, wyeksploatowane balustrady, zużyte powłoki malarskie.

W poziomie podpiwniczenia mury zmuszałe i zawilgocone. Stolarka okienna częściowo wymieniona. Posadzka piwnic zniszczona (ubytki, nierówności, zapadliska) i silnie zawilgocona. Ściany na znacznej powierzchni bez tynków, ubytki materiału tworzącego i wypełnienia ceglanego. W piwnicy panuje podwyższona wilgotność i wyczuwalny zapach „stęchlizny”, co przyczynia się do przyspieszonej korozji elementów nośnych stropu – lokalnie widoczna niewielka korozja powierzchniowa stalowych belek stropowych (większość belek nie wykazuje oznak korozji).

W najbardziej pogorszonym stanie budynku znajduje się konstrukcja drewniana dachu i pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej wraz z obróbkami blacharskimi i odwodnieniem obiektu oraz podpiwniczenie (uszkodzona posadzka i schody do piwnicy, zawilgocenie murów w poziomie posadowienia powodujące destrukcję przegród budowlanych – a dalej obniżenie ich nośności i trwałości). Dodatkowo zagrożenie dla użytkowników obiektu stanowi brak zabezpieczenia okna na klatce schodowej przed wypadnięciem. Sporządzono dokumentację fotograficzną obrazującą poczynione ustalenia faktyczne, którą załączono do akt sprawy.

Po tych ustaleniach pismem z 12.08.2021 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie nadmiernie pogorszonego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polnej 3 we Wrocławiu – mogącego stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem obiektu, w tym m.in. protokół nr 41/08/2020 z 31.08.2020 r. (z kontroli 5-letniej) – sporządzony przez mgra inż. Krzysztofa Iwanickiego; protokół nr 108/2021 z 5.06.2021 r. (z kontroli rocznej) – sporządzony przez mgra inż. Marcina Sidorowicza i mgra inż. Krzysztofa Dziedzica oraz książkę obiektu budowlanego.

W protokole kontroli przeprowadzonej w cyklu 5-letnim wskazano na konieczność natychmiastowego wykonania naprawy awaryjnej polegającej na oczyszczeniu i zabezpieczeniu antykorozyjnym oraz wzmocnieniu skorodowanych belek stropu masywnego nad piwnicą. W dalszej części protokołu zalecono w terminie do 12 miesięcy m.in. remont pokrycia dachowego i więźby dachowej wraz z jej impregnacją; remont świetlika dachowego; uzupełnienie tynków kominowych na strychu; remont elewacji wraz z jej ociepleniem; remont posadzki w piwnicy oraz uzupełnienie ubytków struktury materiałowej ścian i stropu w piwnicy; odcięcie dopływu wilgoci z poziomu posadowienia; wykonanie opaski odwadniającej wraz z izolacją ścian fundamentowych, remont klatki schodowej (naprawa balustrad i stopnic, uzupełnienie ubytków tynków oraz odświeżenie powłok malarskich); wymianę zdeformowanej rury spustowej oraz uszczelnienie rynny.

W protokole okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu rocznym z maja 2021 r. przesłanym do nas w trybie art. 70 Pb – wskazano na zagrożenie związane z brakiem zabezpieczenia przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej (zalecono zamontowanie w trybie pilnym balustrady od zewnątrz zabezpieczającą przed wypadnięciem) oraz „złym” stanem więźby dachowej zalewanej wielokrotnie przez nieszczelność dachu (znaczna korozja biologiczna oraz ugięcie konstrukcyjnych elementów nośnych) – zalecono wymianę w trybie natychmiastowym ugiętych elementów, wzmocnienie całej konstrukcji oraz jej zabezpieczenie przed dalszą degradacją.

Pomimo upływu trzech miesięcy od ujawnienia ww. zagrożenia zarządca działający w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nie podjął działań służących realizacji zaleceń pokontrolnych. Dopiero po otrzymaniu wezwania w tej sprawie z 29.07 br. – zlecono pilne zabezpieczenie okna na klatce schodowej (zgłoszenie wystawione 2.08 br.) oraz rozpoczęto pozyskiwanie ofert na wykonanie remontu kapitalnego dachu wraz ze wzmocnieniem więźby dachowej oraz wymianą zniszczonych elementów konstrukcji nośnej. Do czasu naszej kontroli w dalszym ciągu nie wykonano zabezpieczenia okna.

Taka postawa podmiotu zajmującego się profesjonalnym zarządzaniem nieruchomością zasługuje na krytykę. Przypominam, że jeżeli w czasie przeprowadzania kontroli obiektu, wskazanych w art. 62 ust. 1

pkt 1-4a Pb zostaną stwierdzone nieprawidłowości mogące stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia – obowiązkiem właściciela/zarządcy jest niezwłoczne usunięcie nieprawidłowości w trakcie kontroli lub bezpośrednio po kontroli w trybie art. 70 Pb (jest to obowiązek ustawowy wynikający wprost z przepisów i podlegający egzekucji, bez konieczności wydawania nakazu administracyjnego).

Spółka „Nasz Zarządca” Sp. z o.o. zarządzająca tym obiektem od 20 lat (co potwierdza akt notarialny o powierzeniu zarządu z 5.06.2001 r.) wyjaśniła, że podjęła niezwłoczne działania w tym zakresie, ale niestety nie nastąpiło to z chwilą powzięcia wiedzy o zagrożeniu (zgodnie z dyspozycją art. 70 Pb), tylko dopiero po naszej interwencji. Dodatkowo „przedawaryjny” stan więźby dachowej (wymagający pilnej interwencji) jest efektem wieloletnich zaniedbań w zakresie wykonywania remontów, napraw i bieżących konserwacji dachu i jego elementów zalecanych w okresowych kontrolach obiektu – o czym zarządca posiadał pełną wiedzę co najmniej od kilku lat.

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

Poza ww. zagrożeniem w dalszej części protokołu wskazano na konieczność remontu dachu (pokrycie nieuszczelne, ubytki i uszkodzenia dachówek, liczne prześwity); naprawy warstw fakturowych ścian zewnętrznych (lokalne ubytki materiału konstrukcyjnego, ubytki tynku, spękania na powierzchni ścian, zabrudzenia i ubytki powłok malarskich); wymiany obróbek blacharskich oraz miejscami skorodowanych elementów odwodnienia i zdeformowanej rury spustowej; uzupełnienia tynków i odnowienia powłok malarskich kominów na strychu (zacieki, braki struktury tynkarskiej); wykonania izolacji i uzupełnienia ubytków struktury materiałowej zawilgoconych ścian w piwnicy; oczyszczenia i zakonserwowania skorodowanych profili stalowych w piwnicy; remontu wyeksploatowanych biegów schodowych, uszkodzonych tynków i powłok malarskich klatki schodowej; wymiany skorodowanego biologicznie deskowania stropu na strychu.

Nieprawidłowości dotyczące belek stalowych stropu masywnego nad piwnicą ujawnione w protokole nr 41/08/2020 z 31.08.2020 r. – nie potwierdziliśmy w trakcie naszej kontroli przeprowadzonej 11.08 br. w obecności przedstawiciela zarządcy nieruchomości wspólnej posiadającego stosowne uprawnienia budowlane. Stopki (dolne półki) belek stalowych w ocenie wizualnej nie posiadają oznak korozji wżerowej – w częściach ogólnodostępnych w poziomie podpiwniczenia ww. belki nie wykazują także nadmiernego zużycia technicznego oraz nieprawidłowości wymagających sformułowania nakazu w tym zakresie (co potwierdzają załączone do protokołu 792/2021 zdjęcia sporządzone na tę okoliczność).

Przeprowadzający okresową kontrolę obiektu zalecił naprawę awaryjną stalowych belek, co nie koreluje z dokonaną oceną – w części zawierającej opis elementów konstrukcyjnych stan stropów określono jako „dostateczny” (zużycie elementu 16%-30%), natomiast w części oceniającej poziom podpiwniczenia stwierdzono „zadawalający” stan elementów nośnych (zużycie elementu 31%-45%). Dodatkowo załączona do protokołu fot. nr 12 zupełnie na odzwierciedla istniejącego stanu faktycznego stropu masywnego nad piwnicą ustalonego w trakcie naszej kontroli.

W pozostałym zakresie materiał dowodowy w sprawie jest zbieżny. Nadmiernie pogorszony stan konstrukcji drewnianej dachu i pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej wraz z obróbkami blacharskimi i odwodnieniem obiektu, podpiwniczenia (uszkodzona posadzka i schody do piwnicy, zawilgocenie murów w poziomie posadowienia powodujące destrukcję przegród budowlanych) oraz pozostałych elementów objętych nakazem – nie budzi wątpliwości. Wady ujawnione w protokołach z okresowych kontroli obiektu potwierdziliśmy w czasie naszej kontroli. Do chwili obecnej nie wykonano zaleceń zawartych w ostatnich protokołach okresowej kontroli przeprowadzonych w cyklu rocznym (z maja 2021 r.) i 5-letnim (z sierpnia 2020 r.).

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Stopień zużycia dachu (konstrukcji, pokrycia) i jego elementów świadczy o wieloletnich zaniedbaniach w ich utrzymaniu (brak remontu przywracającego sprawność techniczną i użytkową tej części obiektu).

Dach stanowi kluczową przegrodę zewnętrzną chroniącą obiekt przed przedostawaniem się wody opadowej do jego wnętrza. Jako element zewnętrzny jest szczególnie narażony na negatywne działanie czynników atmosferycznych. Zużyte, nieuszczelne pokrycie dachowe destrukcyjnie wpływa na cały obiekt (zalewanie konstrukcji drewnianej dachu, ścian i stropu – a dalej lokali mieszkalnych). Podwyższona wilgotność stanowi znaczące zagrożenie dla trwałości budynku i bezpieczeństwa mienia w następstwie postępującej degradacji substancji budowlanej spowodowanej korozją biologiczną.

Zły stan pokrycia z dachówki ceramicznej może zagrażać bezpieczeństwu osób znajdujących się w otoczeniu obiektu (poruszających się po przylegającym ciągu pieszym) – możliwość odpadnięcia niestabilnych, obluźwionych i uszkodzonych mechanicznie (spękanych i rozwarstwionych) drobnowymiarowych elementów pokrycia.

Pomimo widocznych wad, pogarszającego się stanu dachu i jego elementów, tj. znaczna i postępująca korozja elementów więźby dachowej (ugięcie elementów konstrukcyjnych, obniżenie ich nośności) – drewno utraciło właściwości i cechy materiału konstrukcyjnego (utrata parametrów mechanicznych drewna) w następstwie długotrwałego zalewania spowodowanego nieszczelnościami i przeciekami w poszyciu (ubytki i uszkodzenia dachówek, liczne prześwity) – nie podjęto działań zmierzających do zahamowania postępującego procesu ich degradacji.

Naprawy wymagają także mury zewnętrzne i ich okładziny oraz częściowo orynnowanie. Miejscowy brak wypraw tynkarskich powoduje degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury (ściany narażone na pochłanianie wody opadowej, podwyższona wilgotność przegród).

Negatywnie na stan techniczny obiektu wpływa brak izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i piwnicy, co powoduje zawilgocenie murów budynku w poziomie posadowienia obiektu oraz ścian i posadzki piwnicy – a dalej destrukcję tynków i lokalnie cegieł murów, a także w dalszej kolejności korozję stalowych elementów nośnych stropu masywnego nad piwnicą. Podwyższona wilgotność w poziomie podpiwniczenia i brak wentylacji zapewniającej cyrkulację powietrza sprzyja warunkom korozyjnym elementów stalowych oraz stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia.

Zużyte biegi schodowe (wyeksploatowane z ubytkami stopnice), uszkodzone podłogi spoczników i podestów oraz balustrady mogą zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców poruszających się schodami (możliwość upadku). Schody służą do codziennej komunikacji, ich sprawność techniczna jest niezbędna. Dotyczy to także zniszczonej posadzki piwnic.

Dodatkowo pomimo zalecenia zamontowania w trybie pilnym balustrady zabezpieczającej przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej (protokół nr 108/2021 z 6.05 br.) – do chwili naszej kontroli wskazane zabezpieczenie nie zostało wykonane.

➤ **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 oszpeccenie 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 nas, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

➤ **Termin wykonania obowiązku**

Na wykonanie obowiązku wyznaczaliśmy termin – 1, 6 i 12 miesięcy. Zróznicowaliśmy termin wykonania robót, uwzględniając istniejące zagrożenie, zakres robót i techniczne możliwości ich wykonania, konieczność prowadzenia robót w odpowiednich warunkach atmosferycznych z zachowaniem obowiązującego reżimu technologicznego i wytycznych wskazanych przez organ konserwatorski w zakresie robót dotyczących przegród zewnętrznych.

Bieg terminu 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 stanowi brak zabezpieczenia przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej – decyzji w zakresie punktu 1 nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108 k.p.a. W tym zakresie termin (koniec terminu) uzależniliśmy od dnia doręczenia decyzji. 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, a wniesienie środka zaskarżenia (odwołania) nie wstrzymuje jej wykonania.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej tego budynku.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

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.

➤ **Ochrona konserwatorska – wykonywanie robót zgodnie z uzgodnioną dokumentacją**

Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XVIII/369/11 Rady Miejskiej Wrocławia z 17.11.2011 r. w sprawie uchwalenia MPZP obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu). Zatem realizacja nakazanych robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinna być uzgodniona z Miejskim 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 gabaryty budynku, podział elewacji oraz detale architektoniczne elewacji (elementy te objęte są przedmiotem ochrony zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 2 MPZP).

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, które mogą wykraczać poza zakres naszego nakazu ograniczonego do niezbędnego minimum odnośnie elewacji. 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 należyтым 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
Mmi
mgr inż. Przemysław Samoeki

Pismo otrzymują

1. „Nasz Zarządca” Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Polnej 3 we Wrocławiu - na adres zarządcy
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu (ePUAP)

OP

