

Wrocław, 6 lipca 2023 roku

Adres: ul. Kleczkowska 12, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Nr kanc.: 1137/2023
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.36.2023.GD
(i) Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

„NASZ ZARZĄDCA” spółka z o.o.
53-149 Wrocław, ul. Raclawicka 15

2023 -07- 11

Decyzja nr 1312/2023

L. DZ.

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Kleczkowskiej 12 we Wrocławiu - współwłaścicielom budynku przy ul. Kleczkowskiej 12 we Wrocławiu:

- przeprowadzenie kontroli ww. budynku, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (kontrola przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat) - polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku - odnoszącej się do elementów konstrukcyjnych obiektu: ścian, stropów, dachu (konstrukcji, pokrycia), a także warstw tynkarskich i odwodnienia obiektu (m. in. opaski, orynnowania), balkonów, nadproży, trzonów kominowych, a także instalacji odgromowej oraz wodnej i kanalizacyjnej. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane. Do ww. opracowania należy załączyć uwierzytelnione dokumenty, potwierdzające posiadanie uprawnień oraz kopie zaświadczenia o przynależności osób sporządzających ww. opracowanie do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) - dalej Pb
- art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) - dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Ustalenia kontroli i wszczęcie postępowania

Przeprowadziliśmy kontrolę stanu technicznego budynku przy ul. Kleczkowskiej 12 we Wrocławiu 6.03.2023 roku. W toku przeprowadzonych czynności stwierdziliśmy, że ww. budynek jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z częścią usługową w parterze, w zabudowie zwartej, o konstrukcji tradycyjnej murowanej, pięciokondygnacyjnym oraz z poddaszem częściowo użytkowym, podpiwniczonym. Dach budynku jest mansardowy, w części płaski - kryty papą, w części spadzisty - kryty dachówką. Elewacje budynku są otynkowane, widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków, ślady po zaciekach. W miejscach ubytków tynków widoczny jest materiał tworzący ceglany. Istnieją spękania skośne, schodkowe, m. in. ściany zewnętrznej od strony zaplecza pomiędzy otworami okiennymi. Widoczne są ubytki tynku gyzmsu wieńczącego uwidaczniające materiał ceglany, istnieją

ubytki cegieł trzonu kominowego od strony zaplecza. Na elewacji frontowej znajdują się balkony. Dolne powierzchnie płyt balkonowych posiadają ubytki tynków odłaniające materiał tworzący, widoczne są ślady po zaciekach, belki konstrukcyjne stalowe balkonów mają ślady korozji. Obróbki blacharskie balkonów są odkształcone, skorodowane, pozostałe obróbki blacharskie elewacji i parapetów - posiadają ślady zużycia eksploatacyjnego, parapet okna od strony zaplecza - ubytek. Widoczne są wykruszenia, spękania tynków w obrębie balkonów, ślady po zaciekach w obrębie rur spustowych balkonów. Rura spustowa budynku, od strony ulicy, ma widoczne oznaki korozji, rury spustowe od strony podwórza są skorodowane. Pokrycie dachowe z dachówki posiada ślady zużycia, prześwity, przesunięcia, zlasowania. Okna strychowe częściowo ze śladami zużycia technicznego, częściowo bez nadmiernych widocznych nieprawidłowości. Posadzka poddasza jest betonowa. Elementy drewniane więźby dachowej i deskowanie dachu ma ślady po zaciekach, przebarwienia. W obrębie poddasza nieużytkowego ślady po zaciekach widoczne są zwłaszcza w przy przejściach trzonów kominowych przez pokrycie dachowe. Trzony kominowe w obrębie poddasza mają ślady po zaciekach, przebarwienia. Klatka schodowa budynku jest otynkowana, z miejscowymi zarysowaniami warstw wierzchnich wykończeniowych, śladami zużycia eksploatacyjnego. Stolarka okienna klatki - z pcv, bez widocznych nieprawidłowości. Bieg schodów o konstrukcji stalowej i stopnicach drewnianych, bez widocznych śladów nadmiernego zużycia technicznego. Skrzynki elektryczne są otwarte. Ściany i sufity piwnicy są pobielone, istnieją znaczne ubytki spoin między cegłami ścian i sufitów. W obrębie nadproży stalowych i belek stalowych stropu nad piwnicą widoczne są ślady korozji powierzchniowej i wżerowej, rozwarstwienia. W toku kontroli nie dostarczono i nie okazano protokołów okresowych kontroli obiektu. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Pismem z 21.03.2023 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Kleczkowskiej 12 we Wrocławiu oraz o włączeniu materiału dowodowego do akt sprawy. Doprecyzowaliśmy przedmiot prowadzonego postępowania administracyjnego jako postępowania w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Kleczkowskiej 12 we Wrocławiu oraz zagrożenia związanego z instalacją elektryczną budynku pismem z 8.05.2023 roku.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok, sporządzony w lipcu 2022 roku przez Marka Petę (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 12/93/UW, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0191/15), protokół okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku, przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, sporządzony w październiku 2019 roku przez mgr inż. Bogusława Schuberta (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 184/DOŚ/07, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0098/08), protokół okresowej kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej przeprowadzonej w 2022 roku przez Wincentego Wojtaśkiewicza, posiadającego odpowiednie uprawnienia zawodowe. W ww. protokole stwierdzono nieprawidłowości dotyczące instalacji elektrycznej lokali mieszkalnych w budynku - nr 6 i nr 12.

W protokole okresowej kontroli przewodów kominowych z sporządzonym w czerwcu 2022 roku przez uprawnionego Mistrza Kominiarskiego Arkadiusza Burchardta nie wskazano na nieprawidłowości.

Dostarczony protokół kontroli rocznej budynku zawiera braki i niejasności, ponadto wskazuje, że ww. kontrolę przeprowadzono w niepełnym zakresie, określonym wymaganiami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Kontrolą nie objęto bowiem stanu technicznego części urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku - wskazano, że „na dachu” znajdują się „anteny” - bez jakiegokolwiek odniesienia do ich stanu technicznego, zaistnienia (lub braku zaistnienia) nieprawidłowości, nie objęto instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku. Z §5 ust. 2 ww. rozporządzenia wynika, że w toku ww. okresowej kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny m. in. ww. elementów.

Ponadto ww. protokół zawiera ogólnikowe, niepełne informacje. Określa stan techniczny części elementów budynku jako „średni”, „zły”. Nie zawiera jednak określenia rozmiarów zużycia ww. elementów, nie wskazuje jednoznacznie, jakie stwierdzono uszkodzenia w ich obrębie. W odniesieniu do części nieprawidłowości w budynku nie określono precyzyjnie zakresu robót remontowych niezbędnych do wykonania – m. in. odnośnie balkonów (wskazano, że „nie stwierdzono ich uszkodzeń”, podczas gdy niewątpliwie jest ich zaistnienie), nie wskazano sposobu naprawy spękań ścian. Wskazano na korozję belek stropowych, jednak z zapisów protokołu nie wynika, czy jest to korozja belek stalowych stropu nad piwnicą, czy też korozja (np. biologiczna) belek drewnianych stropów międzypiętorowych (co do których wskazano na ugięcia). Nie jest jasne czy ugięcia stropów drewnianych są ponadnormatywne, czy typowe dla obiektów podlegających wieloletniej eksploatacji i określonej technologii budowy.

Nie jest jasne, w jakim zakresie zalecono przemurowanie przewodów kominowych – dymowych i spalinowych grawitacyjnych, zapisy ww. protokołu nie wskazują, co świadczy o ich złym stanie technicznym. Przy tym z protokołu kominarskiego nie wynikają nieprawidłowości – m. in. szczelności przewodów. Zalecono również przemurowania „kominów na dachu”, co jednak nie wyjaśnia ww. zapisów odnośnie przewodów kominowych.

W ww. protokole wskazano na zły stan świetlika – którego istnienia nie stwierdziliśmy w toku kontroli.

Nie wskazano w sposób rzetelny i racjonalny kolejności wykonywania zaleconych robót (§4 ust. 4 pkt 3 ww. rozporządzenia). W części protokołu dotyczącej usunięcia zagrożenia zalecono m. in. odświeżenie klatki schodowej, co budzi wątpliwości co do zawartych zapisów. Nie wskazano zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich okresowych kontroli (§4 ust. 4 pkt 5 ww. rozporządzenia).

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 8.05.2023 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie zgłosiły nowych żądań, nie zmieniły wniesionych żądań i nie przedłożyły nowych dowodów w sprawie.

➤ Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie

Stopień zużycia obiektu świadczy o wieloletnich zaniedbaniach w jego utrzymaniu (brak remontów elementów obiektu znajdujących się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym).

Wady elementów konstrukcyjnych budynku – stropów (korozja powierzchniowa i wżerowa nadproży i belek stalowych stropu nad piwnicą, ich rozwarstwienie, ugięcia stropów drewnianych mogące być wynikiem utraty parametrów technicznych), konstrukcji dachu (korozja elementów więźby), korozja belek stalowych płyt balkonów, utrata parametrów wytrzymałościowych przez ww. elementy – na skutek oddziaływania wilgoci, korozji biologicznej – mogą prowadzić do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz zagrożenia mienia. Należy podkreślić, że w dostarczonych dokumentach zalecono sporządzenie ekspertyzy stropów w budynku, nie sformułowano zaleceń wskazujących niezbędne do wykonania roboty budowlane ich dotyczące.

Stan techniczny pokrycia dachowego budynku jest zły – pokrycie z dachówek posiada szczelności, spękania, ubytki, ślady zużycia, prześwity, przesunięcia, zlasowania, pokrycie lukarn z blachy jest skorodowane, wskazano na zły stan pokrycia papowego, deskowanie dachu jest skorodowane. W obrębie przejść trzonów kominowych przez pokrycie dachowe istnieją ślady po zaciekach. Szczelności pokrycia dachowego mogą przyczynić się do degradacji konstrukcji dachu i utraty jej parametrów technicznych, a w konsekwencji powodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz zagrożenie mienia.

Uszkodzenia tynków trzonów kominowych ponad dachem i czap, odspojenia, spękania, ubytki cegieł – mogą powodować zagrożenie dla osób przy budynku. W protokole okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat zalecono wykonanie remontu tynków kominowych, w protokole kontroli rocznej – przemurowanie przewodów dymowych i spalinowych, oraz trzonów ponad dachem. Jest niejasny zakres uszkodzeń trzonów i przewodów kominowych, nie jest również jasne, czy należy przemurować przewody kominowe na całej długości, czy w części ponad dachem, czy wyremontować warstwy tynkarskie (i uzupełnić ubytki cegieł). Przy tym w protokole kominarskim nie wskazano na wady przewodów kominowych. Uszkodzenia przewodów kominowych, szczelności – mogą powodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Istnieją odspojenia i spękania, ubytki tynków ścian zewnętrznych, gzymsów, płyt i balustrad balkonów. Ww. ubytki tynków elewacyjnych mogą przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, postępowania degradacji materiału ścian (ściany narażone na pochłanianie wody opadowej, podwyższona wilgotność przegród), osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, degradacji parametrów belek stalowych płyt balkonów, a w konsekwencji zagrożenie co najmniej bezpieczeństwa mienia.

Ściana zewnętrzna budynku posiada spękania skośne, schodkowe, pomiędzy otworami okiennymi. Może to świadczyć o utracie parametrów wytrzymałościowych ściany konstrukcyjnej oraz zagrożeniu bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Istniejące nieprawidłowości – korozja obróbek blacharskich budynku, odkształcenia, zużycie, ubytki parapetów zewnętrznych, korozja rynien i rur spustowych, w przypadku nieszczelności – mogą powodować nadmierne zawilgocenie elementów budynku, co może negatywnie oddziaływać na substancję budowlaną, a w konsekwencji powodować zagrożenie co najmniej mienia.

Zużycie opaski odwadniającej przy budynku może stanowić o braku skutecznej ochrony przed dopływem wilgoci z poziomu posadowienia i powodować zawilgocenie fundamentów i ścian fundamentowych, a w następstwie – zagrożenie co najmniej mienia.

Wskazano na brak instalacji odgromowej budynku, przy czym nie wyjaśniono, czy wynika to z nadmiernego jej zużycia technicznego i czy brak ww. instalacji może powodować zagrożenie.

Wskazano na zużyte przewody instalacji wodnej i piony instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokali mieszkalnych – przy tym nie wyjaśniono, czy wady w utrzymaniu dotyczą części instalacji należącej do właścicieli lokali czy też jedynie pionów instalacyjnych stanowiących części wspólne.

Z zebranego materiału nie wynika, czy sposób montażu anten na dachu może powodować nieprawidłowości, zagrożenie i czy konieczne jest ich zamontowanie np. za pomocą obejm do trzonów kominowych.

Instalacja elektryczna części lokali posiada nieprawidłowości, co może powodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Skrzynki elektryczne w obrębie klatki schodowej są otwarte i wymagają zabezpieczenia (np. w ramach bieżącej konserwacji).

➤ Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Z uwagi na kwestie wymagające wyjaśnienia, dotyczące stanu technicznego budynku, m. in. elementów konstrukcyjnych, jak również instalacji odgromowej, wodnej i kanalizacyjnej, ujawniony stan faktyczny oraz stwierdzone zagrożenie – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy (w zakresie ogólnobudowlanym). Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, że kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat.

Osoby uprawnione zaleciły (w protokołach okresowych kontroli) sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny konstrukcji stropów w budynku. Wobec powyższego zalecenia, nierzetelnego sporządzenia protokołu z 2022 roku i niejasności dotyczących stanu technicznego elementów budynku (w tym odnośnie konstrukcji stropów, balkonów, jak również trzonów kominowych, nadproży, spękań ścian) oraz zużycia technicznego innych elementów budynku – zasadne jest nałożenie na współwłaścicieli budynku obowiązku sporządzenia takiej ekspertyzy. Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy

wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

Z powodu ujawnionego zagrożenia związanego z instalacją elektryczną lokali – za konieczne uznaliśmy objęcie nieprawidłowości w tym zakresie odrębnym rozstrzygnięciem.

Wobec powyższego, w naszej ocenie, zasadne jest wydanie decyzji częściowych (niniejszej oraz dotyczącej instalacji elektrycznej lokali mieszkalnych) - odpowiednio do art. 104 §2 kpa.

➤ Termin na wykonanie obowiązku

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany niezwłocznie. 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.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ Adresat obowiązku

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na współwłaścicieli budynku zgromadzonych we Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Kleczkowskiej 12 we Wrocławiu i skierowanie do nich nakazu.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.

Wzrostowa, 11-11-2018
Marek Peta
Marek Peta

Otrzymują:

1. Marek Peta (reprezentujący „Nasz Zarządca” Sp. z o. o.)
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kleczkowskiej 12
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.