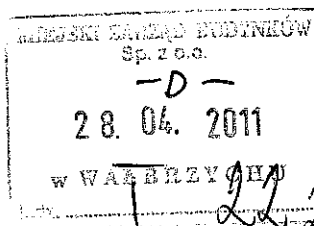


p. an.  
Oh/.

**D o l n o ś l ą s k i  
Wojewódzki Inspektor  
Nadzoru Budowlanego**



ul. J. E. Purkyniego 1 50-155 Wrocław  
tel: 346-32-40, 346-32-41 fax: 343-01-58  
e-mail – winb@winb.wroc.pl

Wrocław, dnia 21 kwietnia 2011r.

NB/WOA/21/4300/0543-1/IV/2011

**DECYZJA NR 459/2011**

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w związku z odwołaniem Gminy Wałbrzych, reprezentowanej przez Zastępcę Prezydenta Miasta Wałbrzycha – Dariusza Lenda od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim Nr 85/2011 z dnia 24.02.2011 r., nakazującej Gminie Wałbrzych wykonanie określonych obowiązków w celu usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 81 w Wałbrzychu

**utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.**

**Uzasadnienie**

Najemcy lokali w budynku przy ul. Piłsudskiego 81 w Wałbrzychu we wrześniu 2010 r. zwrócili się do organu nadzoru budowlanego o podjęcie stosownych działań na podstawie przepisów Prawa budowlanego, gdyż wcześniejsze zgłoszenia dotyczące złego stanu technicznego budynku, w którym mieszkają nie przynoszą działań ze strony zarządcy i właściciela nieruchomości. Według najemców aktualny stan techniczny budynku zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz: dach, elewacja, przewody kominowe niedrożne i nieszczelne powodują oszpeccenie, jak również realne zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. Pismo w konkluzji wzywało do przeprowadzenia kontroli i podjęcia działań.

W wyniku wszczętego z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Piłsudskiego 81 dokonano oględzin i zgromadzono dokumenty związane z utrzymaniem budynku. W trakcie oględzin okazano przegląd techniczny budynku ze stycznia 2008 r., z którego wynika w pierwszej kolejności między innymi konieczność wykonania izolacji przeciwwilgociowej, odnowienia klatki schodowej, gruntownej naprawy dachu i przemurowania kominów. Protokół kominiarski nr 1557A z dnia 11 października 2010r. wskazuje na konieczność przebudowy kominów i uszczelnienia przewodów kominowych nr 18 i 19. Wskazano, iż należy dokonać rozłączenia z przewodu kominowego nr 18 przepływowego gazowego podgrzewacza wody z mieszkania nr 4

włączonego wspólnie z wentylacją kuchni mieszkania nr 6. Protokół badania instalacji gazowej bez uwag. Protokół sprawdzenia instalacji elektrycznej z dnia 7 kwietnia 2009 r. ze wskazaniem do napraw, w szczególności wymiany instalacji w mieszkaniu nr 2. Stwierdzono w toku oględzin, że na strychu widoczne są nieszczelności pokrycia dachowego. Dach ostatnio był w naprawie 11 lat temu. Krokwie dachu są podparte i zawilgocone. Zawilgocone są również łaty utrzymujące dachówki. W mieszkaniach na poddaszu w pomieszczeniach gospodarczych widoczne są zacieki na ścianach. W mieszkaniu nr 5 po zalaniu wykonano remont. W mieszkaniu nr 4 na I piętrze ślady przecieków z dachu i przez strop. Kominy wymagają przebudowy w części strychowej i ponad dachem. Część opisową uzupełniono licznymi zdjęciami, które wskazują na konieczność naprawy tynków zewnętrznych, naprawy schodów zewnętrznych.

W tak kształtującym się stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim decyzją Nr 85/2011 z dnia 24.02.2011 r., nakazał Gminie Wałbrzych wykonanie określonych obowiązków w celu usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 81 w Wałbrzychu.

Powyższa decyzja, w terminie przewidzianym na skuteczne wniesienie środka zaskarżenia, została oprotestowana przez Gminę Wałbrzych, reprezentowaną przez Zastępcę Prezydenta Miasta Wałbrzycha – Dariusza Lenda, który wniósł odwołanie.

Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie materiału zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, w oparciu o przepisy obowiązującego prawa oraz zbadaniu zasadności argumentów podnoszonych w odwołaniu, stwierdził co następuje. Odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy Prawo Budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane w należyтым stanie technicznym. Za właściwe utrzymanie obiektów budowlanych ustawa uznaje ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części. W celu skorygowania stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie utrzymania obiektów budowlanych, w zależności od ustalonych potrzeb, organ nadzoru budowlanego może nakazać wykonanie stosownych robót budowlanych, mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu, wyposażenie obiektu w urządzenia techniczne, dokonanie okresowej kontroli lub rozbiórkę obiektu. Decyzja administracyjna wydana w tym zakresie skierowana jest do właściciela obiektu budowlanego lub współwłaścicieli (jeżeli obiekt stanowi współwłasność).

Skarżone rozstrzygnięcie wydane zostało w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z powołaną regulacją organ nadzoru budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska oraz jest w nieodpowiednim stanie technicznym nakazuje w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.

Jak jednoznacznie wynika z akt sprawy I instancji – organ orzekający przeprowadził czynności wyjaśniające na podstawie przywołanej regulacji, których

efektem było niesporne, wobec istniejących dowodów, ustalenie konieczności orzeczenia nakazu wykonania następujących obowiązków:

- naprawy pokrycia dachu - uzupełnienia brakujących dachówek i gąsiorów, uszczelnienie pokrycia
- wymiany, naprawy lub uzupełnienia obróbek blacharskich
- w trakcie remontu dachu wymiany uszkodzonych krokwi i łąt
- przebudowy i otynkowania kominów w przestrzeni strychowej i ponad dachem
- uszczelnienia przewodów kominowych nr 18 i 19
- wykonania wentylacji nawiewnej w mieszkaniu nr 5
- uzupełnienia tynków zewnętrznych ścian i cokołów
- naprawy schodów zewnętrznych
- wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniu nr 2
- wykonania opaski betonowej szerokości 1.00 m ze spadkiem od budynku 3%; opaskę należy dylatować materiałem plastycznym co 2.00 m
- wykonania izolacji przeciwwilgociowej.

Teza powyższa znalazła poparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności w Protokole z przeglądu technicznego budynku ze stycznia 2008 r. oraz Protokołu kominiarskiego nr 1557A z dnia 11 października 2010r. Zły stan techniczny budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego 81 w Wałbrzychu nie budzi zatem żadnych wątpliwości. Wobec dokonanych ustaleń organ I instancji był nie tylko uprawniony, ale wręcz zobligowany do wydania rozstrzygnięcia mającego na celu usunięcie nieodpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Odnosząc się do treści odwołania, w którym skarżący nie kwestionuje zasadności nałożonych obowiązków, a jedynie wnioskuje o przedłużenie terminu do wykonania części obowiązków, stwierdzić należy, iż nie jest zasadne przedłużenie tego terminu do dnia 30.06.2011 r. Zadaniem przepisu art. 66 jest utrzymanie substancji budowlanej we właściwym stanie technicznym. Oznacza to, że organy nadzoru budowlanego powinny reagować możliwie szybko na stwierdzone nieprawidłowości, gdyż zwłoka w wydaniu decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości może doprowadzić do dalszej degradacji obiektu budowlanego i w konsekwencji powstania bądź pogłębienia zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi. Należy zauważyć, że nieodpowiedni stan techniczny przedmiotowego budynku jest znany stronie skarżącej co najmniej od stycznia 2008 r. – data sporządzenia protokołu z okresowej kontroli budynku. Zdaniem organu taki długi okres czasu umożliwiał podjęcie czynności, pozwalających na usunięcie występujących nieprawidłowości.

W ocenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego zaskarżona decyzja nosi wszelkie cechy zgodności z prawem.

Mając powyższe na uwadze postanowiłem orzec jak w sentencji.  
Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Na decyzję służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zgodnie z art. 53 § 1 w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 20.09.2002, Nr 153, poz. 1270) skargę należy złożyć w dwóch egzemplarzach za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Otrzymują:



Z up. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora  
Nadzoru Budowlanego

mgr inż. Janusz Chybiak  
Z-ca DWINB

**Rozdzielnik do decyzji nr 459/2011**

1. Gmina Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. PINB w powiecie wałbrzyskim
3. a/a.

Do wiadomości :

- 
1. DUW – Infrastruktury
  2. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul Andersa 48, 58-300 Wałbrzych
  3. BOK „Nowe Miasto” ul. Sygietyńskiego 19, 58-301 Wałbrzych