

Wałbrzych 2008.11. 25

MIĘDZYGOSPODARSTWA
ZARZĄD BUDYNKÓW
Sp. z o.o.

27. 11. 2008

W WAŁBRZYCHU

DECYZJA Nr 515/2008

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i nr 170, poz. 1217 z 2007 r. Nr 88, poz. 587 i Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844, oraz z 2008 r. Nr 145, poz. 914) i art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Małej 5 w Wałbrzychu

nakazuję

Gminie Wałbrzych
w budynku mieszkalnym przy ul. Małej 5 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez:

- wymienienie pokrycia dachowego: papowego na fragmentach płaskich oraz dachówkowego na połaci stromej wraz z naprawą poszczególnych elementów więźby;
 - zaimpregnowanie środkami grzybo i owadobójczymi więźby dachowej po jej naprawie i oczyszczeniu;
 - wzmocnienie ściany frontowej, w miejscach spękań według wskazań ekspertyzy
 - wykonanie przy okienkach piwnicznych studzienek zapobiegających zalewaniu piwnic;
 - na podwórzu wykonanie opaski betonowej przy ścianach zewnętrznych budynku;
 - przemurowanie kominów w obrębie poddasza i ponad dachem i przebudowy łącznie z wykonaniem zaleceń zawartych w ekspertyzie dotyczących przewodów kominowych i wykonaniem przełączeń
 - remont elewacji
 - częściowe wymienienie podłogi na poddaszu, zlikwidowanie pralni na poddaszu, rozebranie trzonu pralniczego i starej posadzki cementowej;
 - naprawienie tynków i posadzek oraz malowanie ścian i sufitów w częściach wspólnych
 - wymienienie stolarki okiennej i drzwiowej
- Napraw należy dokonać w terminie do 30 czerwca 2010 r.

W terminie do 15 grudnia 2008 r. należy wykonać

- doraźne uszczelnienie pokrycia dachu na styku z kominem oraz w obrębie wjazdu dachowego
- naprawienie i uzupełnienie końcówek rur spustowych oraz udrożnienie wlotów do kanalizacji deszczowej.

W terminie do 28 lutego 2009 r. należy usunąć nieodpowiedni stan instalacji elektrycznej poprzez:

- na instalacji klatki schodowej: uzupełnienie brakujących dekli na puszkach łączeniowych, naprawienie lub wymienienie opraw oświetleniowych;

- na instalacji strychu: wykonanie ochrony przeciw pożarowej, naprawienie lub wymienienie opraw oświetleniowych, wykonanie mocowań puszek łączeniowych, zlikwidowanie prowizorycznych podłączeń do stryszków lokatorskich
- w mieszkaniu nr 6 naprawienie uszkodzonego obwodu oświetleniowego i gniazdowego w kuchni

W terminie do 20 grudnia 2008 należy

wykonać nową instalację gazową w mieszkaniu nr 6

zakazuję

użytkowania instalacji gazowej do czasu wykonania nowej.

Napraw należy dokonać pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, przebieg robót dokumentować w zarejestrowanym dzienniku budowy, a o wykonaniu nakazu powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oryginał dziennika budowy, oświadczenie kierownika robót o wykonaniu robót zgodnie z przepisami i wskazaniami przedstawionej ekspertyzy a także o uporządkowaniu terenu oraz protokoły badań i sprawdzeń.

UZASADNIENIE

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. w Wałbrzychu działając w trybie określonym w art. 70 ust. 2 ustawy Prawo budowlane jako administrator budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Wałbrzych przesłał kserokopie dziesięciu protokołów z kontroli budynków, których stan techniczny w ostatnim okresie uległ znacznemu pogorszeniu. Jednym z tych budynków jest budynek mieszkalny przy ul. Małej 5 w Wałbrzychu, na którego remont właściciel nie określił środków finansowych.

9 maja 2008 dokonano oględzin budynku przy ul. Małej 5 w Wałbrzychu, podczas których stwierdzono, że budynek znajduje się w lichym stanie. Szczegółnej uwadze podlegać powinna sprawa pęknięcia pionowego ściany frontowej z prawej strony budynku. Pęknięcia przechodzą przez nadproża – najszerze są na ostatniej kondygnacji. Ubytki w ścianach. Dach z licznymi przeciekami i widoczną korozją elementów konstrukcyjnych. Schody wyeksploatowane, liczne podstopnice do wymiany. Balustrady niepełne, chwiejące się. Stolarstwo okienne i drzwiowe wyeksploatowane. Pokrycie dachu nieszczelne.

Obserwowany stan budynku skłonił mnie do nałożenia na stronę obowiązku sporządzenia i przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego budynku z uwzględnieniem stanu kominów oraz podłączeń urządzeń grzewczych i prawidłowości wentylowania pomieszczeń co nakazałam postanowieniem nr 60/2008 z dnia 2 czerwca 2008 r.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. przedstawił w imieniu Gminy Wałbrzych ekspertyzę z października 2008 r. Z ekspertyzy, która została sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego inż. Edwarda Knapczyka wynika, że budynek znajduje się w stanie lichym, a ogólny stopień zużycia szacuje się na ok. 50-55 %.

W ocenie rzeczoznawcy uszkodzenia ścian, stropów i więźby dachowej oraz szeregu elementów wykończeniowych spowodowane zostały przede wszystkim złym stanem pokrycia dachowego oraz brakiem odpowiednich prac remontowo – konserwacyjnych. Do powstania uszkodzeń przyczyniły się ponadto takie czynniki jak: brak utwardzenia terenu podwórza, brak właściwego odprowadzania wód opadowych, brak właściwej wentylacji pomieszczeń

„mokrych” (kuchnie, sanitariaty). Rzeczoznawca stwierdził, że mimo ewidentnych uszkodzeń konstrukcji murowanych (spękania ściany frontowej, uszkodzenia kominów ponad dachem) i konstrukcji drewnianych nie ma jeszcze bezpośredniego zagrożenia awarią lub katastrofą budowlaną i nie ma też bezpośredniego zagrożenia dla przebywających tam ludzi.

Wskazania przedstawionej ekspertyzy i protokołu sprawdzenia instalacji elektrycznej i gazowej stały się podstawą określenia napraw w osnowie niniejszej decyzji i ustalenia terminów ich wykonania w zależności od stopnia pilności i są to: wymienienie pokrycia dachowego: papowego na fragmentach płaskich oraz dachówkowego na połaci stromej wraz z naprawą poszczególnych elementów więźby; zaimpregnowanie środkami grzybo i owadobójczymi więźby dachowej po jej naprawie i oczyszczeniu; wzmocnienie ściany frontowej, w miejscach spękań według wskazań ekspertyzy; wykonanie przy okienkach piwnicznych studzienek zapobiegających zalewaniu piwnic; na podwórzu wykonanie opaski betonowej przy ścianach zewnętrznych budynku; przemurowanie kominów w obrębie poddasza i ponad dachem i przebudowy łącznie z wykonaniem zaleceń zawartych w ekspertyzie dotyczących przewodów kominowych i wykonaniem przełączeń; remont elewacji; częściowe wymienienie podłogi na poddaszu, zlikwidowanie pralni na poddaszu, rozebranie trzonu pralniczego i starej posadzki cementowej; naprawienie tynków i posadzek oraz malowanie ścian i sufitów w częściach wspólnych; wymienienie stolarki okiennej i drzwiowej; doraźne uszczelnienie pokrycia dachu na styku z kominem oraz w obrębie wjazdu dachowego; naprawienie i uzupełnienie końcówek rur spustowych oraz udrożnienie wlotów do kanalizacji deszczowej. Usunięcie nieodpowiedniego stanu instalacji elektrycznej poprzez: na instalacji klatki schodowej: uzupełnienie brakujących dekli na puszkach łączeniowych, naprawienie lub wymienienie opraw oświetleniowych; na instalacji strychu: wykonanie ochrony przeciw pożarowej, naprawienie lub wymienienie opraw oświetleniowych, wykonanie mocowań puszek łączeniowych, zlikwidowanie prowizorycznych podłączeń do stryszków lokatorskich; w mieszkaniu nr 6 naprawienie uszkodzonego obwodu oświetleniowego i gniazdowego w kuchni. Wykonanie nowej instalacji gazowej w mieszkaniu nr 6 z jednoczesnym zakazem jej użytkowania do czasu wykonania nowej.

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera a, bezpieczeństwa pożarowego art. 5 ust.1 pkt 1 lit. b i bezpieczeństwa użytkowania w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit d, zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników art. 5 ust. 2 lit a, usuwania wody opadowej art. 5 ust.1 pkt 2 lit b oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właściciel budynku, na którym to właścicieli ciążą usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane.

W powyższym zakresie na podstawie dyspozycji art.66 art. 1 i 3 sformułowano nakaz wykonania napraw i określono termin i warunki wykonania. Nie oznacza to, że właściciel nie może rozszerzyć swoich działań w stosunku do obiektu o sugestie wyrażone przez rzeczoznawcę w zakresie „docieplenia” przegród zewnętrznych (poza elewacją frontową, która z uwagi na bogaty wystój architektoniczny nie należy ocieplać).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości:

- ② Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o ul. Andersa 48, 58-300 Wałbrzych
3. Biuro Obsługi Klienta „Śródmieście” ul. Mickiewicza 35, 58-300 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
5. NB a/a AR/AD