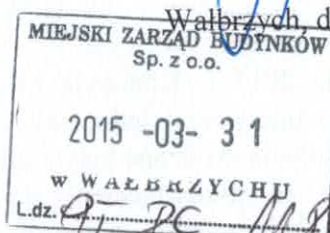


PINB.WB/7356/3-1/3401-13/11s/ 455/AR/15



## DECYZJA Nr 130/2015

Na podstawie art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity obwieszczenie Marszałka Sejmu z dnia 2 października 2013 r. Dz.U. z dnia 29.11.2013, poz 1409) oraz art. 104 § 1 i art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity obwieszczenie z dn. 30 stycznia 2013 r. Marszałka Sejmu (Dz. U. z 2013 r. poz. 267) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy II Armii 1 w Wałbrzychu

nakazuję

Gminie Wałbrzych  
właściciele budynku mieszkalnego przy ul. II Armii 1 w Wałbrzychu

- I. Opróżnienie w całości budynku mieszkalnego przy ul. II Armii 1 w Wałbrzychu w terminie do 31 maja 2015

zarządzam

- II. Umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania w terminie do 31 maja 2015;
- III. Wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w szczególności poprzez podparcie niestabilnych ścian przed upadkiem w terminie do 31 maja 2015

Decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kpa ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego.

Roboty zabezpieczające należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu należy powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie kierownika robót zabezpieczających o wykonaniu robót zgodnie z przepisami budowlanymi i wiedzą techniczną.



18 listopada 2013 r. Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu poinformowała o interwencji jednostki Straży w budynku mieszkalnym przy ul. II Armii I w Wałbrzychu. Działania związane były z oberwaniem się części stropu w mieszkaniu nr 3.

W związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia mieszkańców, konieczne stało się przeprowadzenie oględzin, które przeprowadzono w dniu 5 grudnia 2013 r. W przebiegu oględzin stwierdzono, że zarządca budynku podstemplował strop między łazienką mieszkanca nr 3 na parterze a łazienką mieszkanca nr 6 na I piętrze. Strop był zawilgocony, odpadł tynk, końcówki belek są zniszczone. Konieczna była wymiana stropu. Najemca mieszkania nr 3 okazał swoją piwnicę ulokowaną pod pokojem mieszkania nr 1+2 na parterze. W piwnicy stwierdzono strop drewniany z opadłym w znacznej części tynkiem. Drewniana podsuflika jest zgniła. Strop wskazuje na ugięcie. Strop wymagał pilnego podstemplowania a następnie naprawy. Na strychu stwierdzono liczne przecieki przez dach w miejscach przejścia przez dach blaszanych przewodów wentylacyjnych wykonywanych w ramach usprawniania wentylacji w budynku. Nieszczelności występują również w miejscu przejścia przez dach komina mурowanego. Na klatce schodowej widoczne miejscowe zawilgocenia ścian, w balustradzie schodowej brak tralek. Na elewacji widoczny zaciek wzdłuż rury spustowej. W trakcie oględzin zarządca okazał i dołączył w kopii „Protokół z przeglądu stanu technicznego budynku z listopada 2012” który w zasadzie potwierdzał sprostowanie dokonane w trakcie oględzin.

Przedstawiono protokoły sprawdzenia instalacji gazowej, które wskazują na szczelność instalacji i jej zgodność z przepisami. W części mieszkań brak gazomierzy (3,4,7,10). Okazano „Protokół przeglądu i sprawdzenia stanu technicznego i sprawności instalacji elektrycznej – „5-letni” dla budynku. Protokół wskazał na konieczność uzupełnienia lub naprawy szeregu elementów instalacji. W zakresie wewnętrznych linii zasilających należało uzupełnić napisy informujące o niebezpieczeństwie, napisy ostrzegawcze. W zakresie instalacji klatki schodowej należało uzupełnić kłose w oprawach oświetleniowych, wymienić uszkodzone oprawy oświetleniowe, naprawić złącza i połączenia elektryczne oraz puszkę połączeniową. W zakresie instalacji strychu należało uzupełnić kłose i wymienić uszkodzone oprawy oraz uporządkować oprowadowanie instalacji elektrycznej. Przedstawiono „Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z maja 2013 r. Z protokołu wynikała konieczność wymiany tynku na kominach, w korytarzu piwnicznym i uzupełnienie w mieszkaniu nr 10 otuliny termicznej na trójniku wentylacji wywiewnej zewnętrznej w kuchni.

Tęjszy organ decyzyjną częścią nr 3/2014 nakazał Gminie Wałbrzych usuniecie stwierdzonych nieprawidłowości i decyzyj została wykonana za wyjątkiem naprawy stropu między mieszkaniem nr 1+2 na parterze a piwnicą. Strop podstemplowano. Autor okazanego, sporządzonego w listopadzie 2012 pięciolletniego przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego wskazał - budynku II Armii I wskazał na zdeformowaną ścianę wschodnią budynku i poczynił sugestię o nierównomiernym osiadaniu budynku.

Z uwagi na to, że od listopada 2012 r. kiedy to przeprowadzono okresowy pięciolletni przegląd budynku, do przeprowadzenia przez nadzór budowlany dowodu z oględzin w dniu 5 grudnia 2013 r. upłynął rok, a zarządca i właściciel nie podjęli w tym okresie działań wyjaśniających i ewentualnie zapobiegawczych, a sprawa stanu technicznego ściany wschodniej budynku i stropów w budynku wzbuja uzasadnione wątpliwości postanowieniem nr 8/2014



nałożono na Gminę Wałbrzych właścicielkę budynku przy ul. II Armii 1 obowiązek przedstawienia w terminie do 17 lutego 2014 r., orzeczenia technicznego o wpływie zdeformowania ściany wschodniej budynku przy ul. II Armii w Wałbrzychu na bezpieczeństwo użytkowania budynku oraz orzeczenia o stanie technicznym stropów w budynku przy ul. II Armii 1 w Wałbrzychu. W dniu 20 sierpnia 2014 r. przedstawiono „Orzeczenie techniczne o wpływie zdeformowania ściany wschodniej budynku przy ul. II Armii na bezpieczeństwo użytkowania tego budynku”, które sporządził mgr inż. Stanisław Kuźniar w marcu 2014 r.

Z przedstawionego orzeczenia wynika, że budynek wzniesiony został w początku XX wieku w technologii tradycyjnej, jako murowany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej i stropach oraz dachu płaskim - drewnianych. Odchylona od pionu ściana wschodnia, przy ul. II Armii wykonana jest z cegły pełnej na zaprawie wapiennej i posadowiona jest bezpośrednio na gruncie. Ściany zewnętrzne zostały ocieplone warstwą styropianu o grubości 10 cm i pokryte tynkiem strukturalnym. Na wysokości strychu widoczne są spękania ścian. W lokalu na I piętrze po remoncie dokonanym przez najemcę odkształcenia nie są widoczne, lecz z relacji najemcy wiadomym jest, że występowały spękania ścian a podłoga odchylona była od poziomu 20 cm. Potwierdza to fakt przechylenia się całego budynku w kierunku północno-wschodnim. Pomiarów geodezyjnych odchylenia ściany od pionu wykazały bardzo duże zniekształcenie powierzchni ściany. Skrajne różnice wynoszą ponad 30 cm. Stan taki określono jako niedopuszczalny zarówno ze względów użytkowych jak i nośności ściany. Świadczy to o przedawaryjnym stanie ściany i całego budynku. Z szeregu wniosków sporządzonego przez mgr inż. Stanisława Kuźniara orzeczenia najistotniejszymi są; dokonane pomiary geodezyjne odchylenia ściany wschodniej budynku praktycznie powinny wykluczyć budynek z eksploatacji, dalsza eksploatacja budynku w stanie jakim się znajduje powinna mieć charakter tymczasowy (około trzech lat), raz na trzy miesiące należy dokonywać szczegółowych przeglądów i pomiarów geodezyjnych odchyleń wszystkich ścian, właściciel powinien podjąć decyzję co dalszej eksploatacji budynku.

Zastępca Prezydenta Miasta Wałbrzycha w dniu 11 kwietnia 2014 r. podjął decyzję o wycofaniu z eksploatacji budynku przy ul. II Armii 1 w Wałbrzychu.

Stan techniczny budynku był badany co kwartał w sierpniu, listopadzie 2014 r. i lutym 2015 r. a pomiary geodezyjne były wykonywane 14 sierpnia 2014 r., 8 listopada 2014 r. i 9 lutego 2015 r. przez Pracownię Projektową SIG w Wałbrzychu.

Wnioski sformułowane po przeglądzie dokonanym przez inż. Sławomira Ignatowicza z Pracowni Projektowej SIG w lutym 2015 r. są najbardziej miarodajne, gdyż zostały sformułowane na podstawie porównania dokonanych kilku kolejnych ocen i pomiarów dokonywanych co kwartał w terminach podanych wyżej. Deformacje ścian są następstwem nierównomiernego osiadania terenu na skutek prowadzonej w XX wieku eksploatacji górniczej. Również jakość wykonania i użytych materiałów o niskich parametrach wytrzymałościowych, wykonanie stropów drewnianych powyżej przyziemia, brak wieńców ma znaczący wpływ na obecny stan techniczny budynku znajdującego się w stanie lichym. Sytuację pogarsza także usytuowanie budynku na styku ulic, na których ruch pojazdów jest wzmożony. Oceniono konstrukcję jako **bardzo niestabilną**, mało sztywną, na co wskazują kierunki przemieszczeń ścian - często przeciwne dla dwóch narożników, ściany zewnętrzne nie znajdują się w płaszczyźnie - w ocenie z sierpnia 2014 r. określano konstrukcję jako **niestabilną**. Lokatorzy informowali, że w czasie wiatrów słyszeć w budynku odgłosy trzasków i stuków co świadczy o poluzowaniu elementów więźby dachu. Wobec przekroczenia dopuszczalnych odchyleń



wszystkich ścian zewnętrznych - w maksymalnym przypadku dziesięciokrotnie i występowaniu awarii stropów budynek winien być zaklasyfikowany do rozbiórki i należy podjąć

przetworzenie mieszkańców w pierwszej kolejności z mieszkań nr 10 i 11.

Tutejszy organ po analizie przedstawionych ocen technicznych dokonał ponownie oględzin budynku w dniu 11 marca 2015 r. Ustalono, że przy ul. II Armii 1 ulokowany jest budynek mieszkalny czterokondygnacyjny, wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany murowane z cegły ceramicznej. Stropy drewniane, nad piwnicami strop częściowo w formie sklepień ceglanych - we fragmencie wzmacniany. Między mieszkaniami 1+2 a piwnicą strop drewniany uszkodzony, podtemplowany. Dach płaski konstrukcji drewnianej o więźbie krokwiowo-płatwowej, kryty papą. Papa pośladowana, widoczne przecieki. Kominy z widocznymi wykwitami, z obciążeniami stalowymi, odchylone od pionu. Słupy konstrukcji dachowej odchylone od pionu. W mieszkaniach na ostatniej kondygnacji podłogi ze znacznymi spadkami. Meble odchylone od pionu, spionowane przez podłogi. Zewnętrznie widoczne odchYLENIE budynku od pionu głównie w kierunku na ulicę II Armii. W budynku opróżniono lokale 5,6 i 7+8. Przedstawiciel właściciela poinformował, że budynek przeznaczony jest do wyłączenia z eksploatacji. W protokole stwierdzono, że należy prowadzić postępowanie administracyjne zmierzające do opróżnienia budynku.

Wymienione wady elementów budynku - głównie obserwowane przekraczające dopuszczalne normy odchYLENIE od pionu ścian zewnętrznych budynku i pogłębiająca się tym samym stwierdzona pomiarami niestabilność konstrukcji nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa konstrukcji określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. w powołaniu z w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane powołanej wstępnie do niniejszej decyzji. Właściciel przeznaczył budynek do wycofania z eksploatacji, lecz opróżnianie budynku grożącego zawaleniem z powodu niestabilności ścian zewnętrznych, czyli rzeczywiste wyłączenie z użytkowania, nie postępuje w sposób wymagany stanem technicznym budynku i wymaga określenia właścicielowi terminu umożliwiającego egzekwowanie obowiązku.

Według oceny tutszego organu nadzoru budowlanego konieczne jest również zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom obszaru oddziaływania budynku na otoczenie w drodze podparcia niestabilnych ścian przed upadkiem, które należy wykonać bez zbędnej zwłoki.

W tej sytuacji stosownie do dyspozycji art. 68 ustawy Prawo budowlane nakazano w drodze niniejszej decyzji, na podstawie protokołu oględzin oraz czterech ocen osób o właściwych kwalifikacjach zawodowych, opróżnienie w całości budynku mieszkalnego przy ul. II Armii 1 w Wałbrzychu w terminie do 31 maja 2015. Na podstawie dalszych dyspozycji art. 68 pkt 3 lit a i b zarządzono: umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania Wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w szczególności poprzez podparcie niestabilnych ścian przed upadkiem określono terminy wykonania na 31 maja 2015 r. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kpa ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego.

Na podstawie art. 68 pkt 2 niniejszą decyzję przesyłam Prezydentowi Miasta Wałbrzycha jako organowi obowiązującemu do zapewnienia lokali zamieszkalnych

### Pouczenie

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 dla Miasta Wałbrzycha.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha

*Marlena Kraus*

#### Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Prezydent Miasta Wałbrzycha pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

#### Do wiadomości:

3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. PINB a/a AR



