

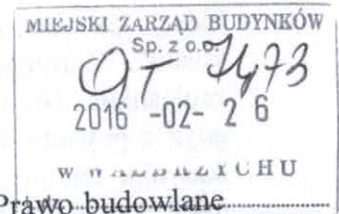
7.2016/02/7/ 7473

Wałbrzych, dn. 2016-02- 26

T/T- p. W. Szerepiński

2016.03.01  
p. m.

## DECYZJA Nr 44 /2016



Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu – w części dotyczącej części wspólnych budynku nr 4-4a

### nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych  
- właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka 63, obręb nr 36 – Rusinowa, położonej przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu, poprzez:

- 1) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku celem osuszenia jego piwnic,
- 2) wykonanie drenażu wokół budynku oraz odprowadzenia wód deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji,
- 3) wykonanie remontu elewacji polegającego na usunięciu odparzonych tynków i uzupełnieniu brakujących tynków,
- 4) skucie zmuśrzałych tynków w piwnicach i wykonanie nowych tynków,
- 5) uzupełnienie dachówek ceramicznych na połaciach dachowych, w szczególności od strony frontu w obrębie budynku nr 4a,

Ustala się termin wykonania nakazu określonego:

- |               |                            |
|---------------|----------------------------|
| a) w pkt 1, 2 | do dnia 31 sierpnia 2016r. |
| b) w pkt 3, 4 | do dnia 30 czerwca 2017r.  |
| c) w pkt 5    | do dnia 30 kwietnia 2016r. |

### Uzasadnienie

Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako działka nr 63, obręb nr 36 – Rusinowa, położona przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z dwoma klatkami schodowymi, o trzech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczonym. Dach budynku dwuspadowy z lukarnami o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną w koronkę. Budynek stanowi w całości własność Gminy Wałbrzych, jego zarządcą jest Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Wałbrzychu. Łączna liczba lokali mieszkalnych – 15, w tym w części 4a – 9 lokali.



W dniu 02 czerwca 2015r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha) wpłynęło pismo od Rokasany Bagińskiej - najemczynie lokalu mieszkalnego w budynku nr 4a/7, z prośbą o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego piwnic budynku, w szczególności piwnicy, z której korzysta, gdyż jej ściany są mokre. W piwnicy „przez około 1,5 roku stała woda po kostki”. Zgromadzony w pomieszczeniu opał (węgiel) jest mokry, drewno opałowe zaplesniało. Nie można przechowywać w niej płodów rolnych, czy też innych przedmiotów, gdyż z powodu dużego zawilgocenia wszystko plesnieje. Wody opadowe z przyległego do budynku terenu przelewały się przez okienko piwniczne. Ponowne zalanie piwnicy miało miejsce w maju 2015r., o czym powiadomiła BOK „Podgórze”, jednakże do czasu wniesienia podania do organu nadzoru budowlanego brak było reakcji ze strony zarządcy budynku. Pismem z dnia 25 sierpnia 2015r. PINB dla Miasta Wałbrzycha zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu oraz wyznaczył na dzień 16 września 2015r. przeprowadzenie dowodu z oględzin. Wcześniej żądaniem z dnia 18 czerwca 2015r. tutęjszy Organ zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane, protokołów z przeprowadzonych rocznych i pięcioletnich kontroli sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i jego instalacji oraz przydatności do użytkowania obiektu, sporządzonych przez osoby właściwie uprawnione.

Otrzymane protokoły z kontroli okresowej pięcioletniej z maja 2013r., sporządzone odrębnie dla części nr 4 i 4a budynku przez mgr inż. Rafała Burzykowskiego, posiadającego uprawnienia budowlane w szczególności konstrukcyjno-budowlanej, wykazały innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu:

- brak izolacji pionowej i poziomej,
- zawilgocenie ścian przylegających do podłoża z powodu znacznego napływu wód gruntowych do pomieszczeń piwnicznych,
- miejscowe nierówności istniejącej opaski,
- ściany z cegły – tynki elewacyjne z ubytkami, głębokie ubytki spoinowania cegieł na ścianie frontowej powodujące zaciekanie wód opadowych do mieszkań,
- strop nad piwnicą ceglany – ubytki tynków.

W wyniku kontroli jak wyżej mgr inż. Rafał Burzykowski oszacował całkowite zużycie budynku nr 4-4a na poziomie 60,60%, co w skali ogólnego stanu technicznego całego budynku wskazuje na stan lichego tego budynku, a także określił zakres robót do wykonania, obejmujący:

1. usunięcie wilgoci, zabezpieczenie pomieszczeń piwnicznych przed napływem wód gruntowych,
2. wypełnienie ubytków spoinowania pomiędzy cegłami na ścianie szczytowej budynku, uzupełnienie brakujących tynków elewacyjnych,
3. uzupełnienie ubytków tynków na stropie piwnic,
4. wyrownanie opaski.

Otrzymane protokoły z kontroli okresowych rocznych nr 347/2014 i 348/2014 z dnia 26 lipca 2014r. i z czerwca 2015r., sporządzone odrębnie dla części nr 4 i 4a budynku przez mgr inż. Rafała Florczaka, posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w szczególności konstrukcyjno-budowlanej, wykazały następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku nr 4-4a:

- ściany zewnętrzne – ubytki, odsłonięcia tynku, zabrudzenia
- rury, rury spustowe – brak kolanek odprowadzającego z tyłu budynku (część nr 4)
- ubytki dachówek od frontu (prawa strona budynku, tj. część 4a),



- piwnice – ubytki tynków, zabrudzenia  
Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli mgr inż. Rafał Florczak zalecił remont elewacji, naprawę dachówek.

Oględziny budynku dokonane przez przedstawiciela organu nadzoru budowlanego w dniu 16 września 2015r. potwierdziły uszkodzenia, zniszczenia elementów budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a wskazane w protokołach z kontroli okresowych z maja 2013r., z dnia 26 lipca 2014r. i czerwca 2015r. Stwierdzono bowiem, że teren od strony północno-wschodniej o szerokości ok. 4m wzdłuż budynku nr 4-4a utwardzony jest płytami betonowymi tzw. trylinką. Dalej teren wznosi się – na odcinku około 40m różnica poziomów wynosi około 5m. Istniejącą skarpe podtrzymuje mur o średniej wysokości około 1m przebiegający równolegle do ściany tylnej budynku w odległości ok. 4m od niej. Utwardzony teren za budynkiem jest nierówny, miejscami pochylony w kierunku budynku. Od strony północno-wschodniej znajduje się 6 okienek piwnicznych poniżej terenu, które zostały zabezpieczone przed zalewaniem wodami opadowymi poprzez ich obmurowanie. Okienko piwnicy z lokalu nr 7 dodatkowo zostało zabezpieczone metalową osłoną. Na elewacji tylnej budynku nr 4-4a znajdują się 3 rury spustowe – dwie przy narożnikach, jedna pośrodku. Rura spustowa przy narożniku budynku nr 4 pozbawiona wylewki, co powoduje, że wody opadowe rozlewają się tuż przy budynku. Na zdjęciach z oględzin widoczne jest odspojenie opaski z trylinki od cokołu budynku.

W trakcie oględzin stwierdzono, że ściany piwnic - przyziemia są zawilgocone. W piwnicach, w tym w piwnicy z lokalu nr 7, nie stwierdzono wprawdzie wody, jednakże wyczuwalny był silny i charakterystyczny zapach wilgoci, stęchlizny. Drewno znajdujące się w piwnicy z lokalu nr 7 było pokryte pleśnią. Okienko, jak i osłona, w dniu oględzin były zamknięte.

Ponadto stwierdzono, że tynki elewacji są zniszczone, na znacznych powierzchniach odparzone i odpadnięte. Elewacja wymaga remontu. Strop nad piwnicami ceramiczny z ubytkami tynków – wymaga remontu.

Opisane wyżej nieprawidłowości zostały udokumentowane na zdjęciach stanowiących integralną część protokołu oględzin.

*W tym miejscu należy nadmienić, że zarządca budynku – Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu, posiada decyzję Prezydenta Miasta Wałbrzycha o pozwoleniu na budowę nr 1344/2014 z dnia 20.11.2014r. na wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, drenażu wokół budynku oraz odprowadzenia wód deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dla budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu, jednakże do chwili obecnej nie wykonano jakichkolwiek robót w tym zakresie.*

Z mocy ustawy – Prawo budowlane, tj. art. 61, na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, tzn. utrzymywania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1-7 oraz użytkowania obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.



Z akt sprawy wynika, że obowiązek utrzymania budynku mieszkalnego przy ul. Zagórzńskiej 4-4a nie jest wykonywany przez jego właściciela, tj. Gminę Wałbrzych. Mając zatem na uwadze udokumentowany nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagórzńskiej 4-4a w Wałbrzychu, wynikający w szczególności z protokołów badań i sprawdzeń oraz oględzin budynku przeprowadzonych w dniu 16.09.2015r., tutęszy Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji. Wobec powyższego rozstrzygnięto jak na wstępie.

### Pouczenie

Nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osób spełniających wymogi art. 12 ustawy - Prawo budowlane (tj. osób posiadających uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przy należnych do właściwej izby samorządu zawodowego) oraz na podstawie projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją nr 1344/2014 z dnia 20.11.2014r., sporządzonego przez mgr inż. Mirosława Kociumbasa; przebieg robót dokumentować w dzienniku budowy.

**Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dotykając:**

- 1. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z przepisami i zasadami wiedzy technicznej,**
- 2. pomiar geodezyjny wykonawczy wykonanego drenażu opaskowego i kanalizacji deszczowej.**

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław, które wnosi się w terminie czterech dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha.

### Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych  
pl. Magistra 1, 58-300 Wałbrzych  
Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.  
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
2. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B  
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych  
PINB a/a RK

### Do wiadomości:



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha  
Marbela Kraus