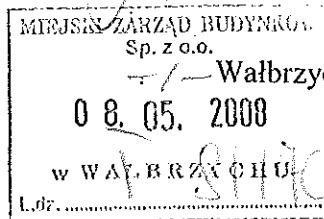


POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w powiecie wałbrzyskim
Al. Wyzwolenia 22, tel. (074) 04 00 685
58-300 WAŁBRZYCH
KIP PRG.04.92.100 Budowl. 66879/AB90

NB.WB/7356/90-3/3389-06/11/ *208* /2008



- opisac do kompetencji

DECYZJA Nr *140*/2008

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity z dnia 9 października 2000 r. Dz.U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, w szczególności lokalu mieszkalnego nr 1a - w części dotyczącej stanu technicznego elementów konstrukcyjno-budowlanych budynku

nakazuję

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

w budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu usunięcie nieodpowiedniego stanu technicznego elementów konstrukcyjno-budowlanych budynku poprzez:

- cyk* 1. oczyszczenie dna fosy przy ścianie bocznej budynku i udrożnienie odpływu wód opadowych – jeśli taki odpływ tam jest,
- cyk* 2. oczyszczenie koryta odpływowego przy krawędzi tarasu, odkrycie (odkopenie) okapu tarasu od strony gruntu,
- cyk* 3. zabezpieczenie bocznej krawędzi tarasu balustradą (wys. min. 1,10 m),
- isik* 4. odkrycie, naprawę i wykonanie izolacji pionowej całej tylnej ściany podłużnej od strony skarpy,
- isik* 5. wykonanie drenażu (odwodnienia) skarpy u podnóża zaizolowanej ściany oraz odwodnienia powierzchniowego terenu po zasypaniu ściany, z wykonaniem właściwego włączenia do kanalizacji deszczowej,
- Heutyk* 6. wykonanie drenażu obwodowego wokół wszystkich ścian budynku (także pod posadzką w części gospodarczej),
- isik* 7. wykonanie izolacji pionowej ścian zewnętrznych, odkrytych przy wykonywaniu drenażu oraz poziomej przepony przeciwwilgociowej na poziomie pierwszej spoiny poziomej powyżej posadzki parteru (tuż nad wykonaną już w ramach podziału pomieszczeń parteru poziomą, podposadzkową izolacją przeciwwilgociową),
- cyk* 27.07.10 *208* 8. skotwienie ścian budynku w trzech poziomach (w poziomie posadzki parteru, nad stropem parteru i pod stropem piętra) za pomocą ściągów z prętów stalowych, przekazujących docisk na ściany za pośrednictwem tarcz z płyt stalowych, oraz naprawę spękanych fragmentów ścian,
9. wykonanie robót odgrzybieniowych murów wewnątrz budynku w obrębie parteru i pierwszego piętra,
- cyk* 20.07.10 *208* 10. wymianę uszkodzonego fragmentu stropu nad piętrem (w pasie korytarzowym pod łazienką na poddaszu),

11. przemurowanie fragmentów ścian kominowych z uporządkowaniem istniejących przewodów dymowych i wykonaniem nowych przewodów wentylacyjnych,
12. impregnację grzybo- i owadobójczą więźby, z naprawami uszkodzonych elementów,
13. wykonanie izolacji termicznej przegród zewnętrznych,
14. wymianę zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej,
15. utwardzenie terenu z boków budynku ze zmianą ukształtowania terenu (odkrycie zewnętrznej ściany mieszkania nr 1a, poprzez likwidację fosy i zdjęcie warstwy gruntu /obniżenie terenu do poziomu ulicy/ z zabezpieczeniem terenu od strony skarpy murkiem oporowym i odwodnieniem uporządkowanego terenu.

Napraw określonych w pkt 1-3 należy dokonać w terminie do 31 maja 2008 r., a pozostałych, określonych w pkt 4-15 – w terminie do 31 grudnia 2008 r.

UZASADNIENIE

W dniach 11 i 22 sierpnia 2006 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęły pisma od Beaty Wojciechowskiej – najemcy lokalu mieszkalnego nr 1a przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu. Jak wskazała wnioskodawczyni, nieodpowiedni stan techniczny przedmiotowego budynku może zagrażać bezpośrednio bezpieczeństwu zdrowia i życia ludzi. Wśród nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku wymieniła między innymi odpadający tynk nad wejściem do budynku, spękania ścian, wilgoć i zagrzybienie w mieszkaniach.

W związku z powyższym, w dniu 31 sierpnia 2006 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, w szczególności lokalu mieszkalnego nr 1a.

W dniu 29 listopada 2006 r. tutejszy Organ przeprowadził dowód z oględzin w przedmiotowej sprawie. W trakcie oględzin stwierdzono, iż lokal mieszkalny nr 1a jest lokalem socjalnym, zaadaptowanym z byłej pralni, wyremontowanym w 2005 r. i przekazanym do zasiedlenia Beacie Wojciechowskiej w dniu 14 września 2005 r. Lokal ten położony jest na parterze, w sąsiedztwie pomieszczeń gospodarczych - w związku z brakiem podpiwniczenia budynku. Lokal ten składa się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 40,32 m². W łazience znajduje się kabina natryskowa, ustęp, pralka. W kuchni natomiast znajduje się kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem gazowym, zlewozmywak dwukomorowy, a w przedpokoju zamontowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały o powierzchni grzewczej 0,6 m². W całym mieszkaniu okna są drewniane, zespolone, wymienione podczas remontu lokalu w 2004 r. W październiku-listopadzie 2005 r. Zakład Remontowy MZB Sp. z o.o. wykonał wentylację wywiewną „zetową” w kuchni i łazience przedmiotowego lokalu. Podczas oględzin stwierdzono ponadto, iż ściany w pokoju są zawilgocone i silnie porażone pleśnią. Największe skupiska pleśni występują w narożnikach pokoju od strony ulicy Grottgera oraz na ścianie korytarzowej i szczytowej budynku. W narożnikach pleśń dochodzi do wysokości 1,4 m i 2,0 m, natomiast na ścianach do wysokości 0,9 m i 1,8 m. Wykwity pleśni do wysokości 0,6 m stwierdzono również

w narożniku w kuchni. Duże skupiska grzybów pleśniowych i wykwitów solnych występują także na ścianach części gospodarczej budynku, do której m.in. przylega kuchnia lokalu nr 1a. Miejsca występowania pleśni pokazano na szkicu stanowiącym załącznik do protokołu oględzin oraz udokumentowano zdjęciami. W dniu oględzin temperatura w pokoju wynosiła 19,5 C. Najemca lokalu mieszkalnego nr 1a – Beata Wojciechowska oświadczyła, iż w sprzyjających warunkach suszy pranie na strychu lub na tarasie. Drobne rzeczy suszy w łazience (bielizna osobista). W toku oględzin stwierdzono ponadto, iż budynek przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu jest budynkiem niepodpiwniczonym, posiada sześć lokali mieszkalnych, z czego dwa znajdują się na parterze. Dach i kominy są po kapitalnym remoncie. Rynny i rury spustowe są w stanie dość dobrym. W połowie października 2006 r. od strony ulicy Grottgera wzdłuż budynku wykonano opaskę betonową. Przedstawiciele zarządcy oświadczyli, iż ściany budynku w latach poprzednich były osuszane metodą iniekcji krystalicznej oraz że w lokalu nr 1a wykonana jest posadzka wraz z izolacją termiczną.

W toku dalszych czynności ustalono, że lokal mieszkalny nr 1A powstał w wyniku podziału lokalu mieszkalnego nr 1 na dwa mniejsze o nr 1A i 1B. Prace budowlane z tym związane rozpoczęto w kwietniu 2004 r. na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego i udzielonego pozwolenia budowlanego decyzją Starosty Wałbrzyskiego nr 120/2004 z dnia 03 lutego 2004 r., a zakończono je w kwietniu 2005 r. Pokój mieszkania nr 1A powstał w wyniku adaptacji pomieszczenia byłej pralni w budynku o powierzchni około 13.0 m² i łazienki pierwotnego mieszkania nr 1 o powierzchni około 9.0 m².

Z dostarczonego przez zarządcę przeglądu technicznego budynku z września 2006 r. wynika, że ogólny stan techniczny całego budynku oceniono jako średni, przy oszacowanym całkowitym zużyciu budynku w 45,98 % (stan średni - 31-50 % zużycia, stan lichi - 51-70 % zużycia) z II stopniem pilności remontu, obejmującego m.in. odwodnienie budynku z odprowadzeniem wód opadowych, przemurowanie występujących pęknięć, naprawę rynien, poprawę stanu komórek zlokalizowanych w skarpie bez izolacji i odwodnienia ściany tylnej.

W tym stanie rzeczy, wobec faktu zaistnienia uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, mogącego mieć bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania, odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne, w sytuacji, gdy nie było pewności jaka jest rzeczywista przyczyna pojawienia się zawilgocenia i nalotów pleśni w budynku, zwłaszcza w lokalu nr 1A, pomimo podjętych działań naprawczych, konieczne stało się zażądanie sporządzenia oceny technicznej przez osobę właściwie uprawnioną, ustalającej przyczyny i wskazującej skuteczne rozwiązania techniczne w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku do stanu właściwego, co też tutejszy Organ uczynił postanowieniem nr 97/2007 z dnia 31 lipca 2007 r., zakreślając termin do dostarczenia oceny technicznej do 15 października 2007 r.

W dniu 23 listopada 2007 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu przekazał do tutejszego Organu „Ekspertyzę techniczną – ocenę stanu technicznego budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu”, sporządzoną w listopadzie 2007 r. przez inż. Edwarda Knapczyka, rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Autor wyżej wymienionej ekspertyzy wskazał w jej treści, że ogólny stan techniczny budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu określa się jako będący na granicy stanów średniego i lichego, a ogólny stopień zużycia całego budynku szacuje się na około 50-55%. Stwierdzone uszkodzenia ścian, stropów i elementów wykończeniowych spowodowane zostały brakiem odpowiedniego zabezpieczenia budynku przed destrukcyjnym działaniem wilgoci oraz zmianami w podłożu gruntowym (deformacjami podłoża spowodowanymi eksploatacją górniczą i osuwaniem się skarpy). Brak skutecznej izolacji poziomej, odcinającej podciąganie wilgoci z gruntu, brak utwardzenia i odwodnienia terenu bezpośrednio przy budynku, brak właściwej wentylacji pomieszczeń „mokrych”, lichi stan techniczny tynków zewnętrznych, powodują,

że wilgoć bez przeszkód dociera do wnętrza budynku. Dodatkowo konstrukcję obiektu osłabiają deformacje podłoża. W tej sytuacji autor ekspertyzy stwierdził, iż podstawowym działaniem zapobiegawczym musi być usunięcie głównej przyczyny uszkodzeń, czyli powstrzymanie dalszego zamakania oraz osuszenie budynku. Należy także tak wzmocnić (usztywnić) budynek, aby był odporny na deformacje terenu związane z dokonaną eksploatacją górniczą. Po zabezpieczeniu budynku na przyszłość, należy naprawić lub wymienić elementy uszkodzone. Z uwagi na duży zakres niezbędnych prac, obejmujący także przebudowę elementów konstrukcyjnych, konieczne jest przeprowadzenie kompleksowego remontu obiektu w oparciu o projekt budowlany, poprzedzony inwentaryzacją budowlaną, opinią górniczo-geologiczną i opinią kominiarską.

Z treści ekspertyzy wynika, że minimalny zakres prac remontowych, niezbędny dla zapewnienia zadawalającego stanu technicznego budynku, powinien obejmować: oczyszczenie dna fosi przy ścianie bocznej budynku i udrożnienie odpływu wód opadowych – jeśli taki odpływ tam jest; oczyszczenie koryta odpływowego przy krawędzi tarasu, odkrycie (odkopenie) okapu tarasu od strony gruntu; zabezpieczenie bocznej krawędzi tarasu balustradą (wys. min. 1,10 m); odkrycie, naprawę i wykonanie izolacji pionowej całej tylnej ściany podłużnej od strony skarpy; wykonanie drenażu (odwodnienia) skarpy u podnóża zaizolowanej ściany oraz odwodnienia powierzchniowego terenu po zasypaniu ściany, z wykonaniem właściwego włączenia do kanalizacji deszczowej; wykonanie drenażu obwodowego wokół wszystkich ścian budynku (także pod posadzką w części gospodarczej); wykonanie izolacji pionowej ścian zewnętrznych, odkrytych przy wykonywaniu drenażu oraz poziomej przepony przeciwwilgociowej na poziomie pierwszej spiny poziomej powyżej posadzki parteru (tuż nad wykonaną już w ramach podziału pomieszczeń parteru poziomą, podposadzkową izolacją przeciwwilgociową); skotwienie ścian budynku w trzech poziomach (w poziomie posadzki parteru, nad stropem parteru i pod stropem piętra) za pomocą ściągów z prętów stalowych, przekazujących docisk na ściany za pośrednictwem tarcz z płyt stalowych, oraz naprawę spękanych fragmentów ścian; wykonanie robót odgrzybieniowych murów wewnątrz budynku w obrębie parteru i pierwszego piętra; wymianę uszkodzonego fragmentu stropu nad piętrzem (w pasie korytarzowym pod łazienką na poddaszu) – przy czym autor ekspertyzy podkreślił, iż z uwagi na poprawę sztywności przestrzennej budynku zalecana byłaby wymiana stropów w całym środkowym pasie korytarzowym – przynajmniej nad parterem, wraz z wymianą biegów schodowych; przemurowanie fragmentów ścian kominowych z uporządkowaniem istniejących przewodów dymowych i wykonaniem nowych przewodów wentylacyjnych; impregnację grzybo- i owadobójczą więźby, z naprawami uszkodzonych elementów; wykonanie izolacji termicznej przegród zewnętrznych; wymianę zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej; utwardzenie terenu z boków budynku ze zmianą ukształtowania terenu (odkrycie zewnętrznej ściany mieszkania nr 1a, poprzez likwidację fosi i zdjęcie warstwy gruntu /obniżenie terenu do poziomu ulicy/ z zabezpieczeniem terenu od strony skarpy murkiem oporowym i odwodnieniem uporządkowanego terenu.

Roboty określone w pierwszych trzech punktach zostały przez autora ekspertyzy zakwalifikowane jako pierwszy stopień pilności, tzn. do natychmiastowego wykonania, pozostałe zaś roboty zostały – zgodnie z treścią ekspertyzy - objęte drugim stopniem pilności, tzn. termin ich wykonania został zakreślony do jednego roku licząc od daty sporządzenia ekspertyzy.

Należy ponadto zwrócić uwagę, iż z treści ekspertyzy wynika także, iż jakkolwiek w dacie sporządzenia ekspertyzy (listopad 2007 r.) nie zachodziło bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku i przebywających w nim ludzi, to jednak stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych, jak również elementów wykończenia i instalacji przedmiotowego budynku wymaga podjęcia zdecydowanych działań zapobiegawczych. Działania te są konieczne także z uwagi na występujące zagrożenie zdrowia ludzi przez grzyby

i pleśnie, występujące w lokalach mieszkalnych na parterze i na piętrze. Wymaga przy tym podkreślenia, iż stopień pilności remontu – z wyłączeniem pierwszych trzech punktów – określono w ekspertyzie jako drugi, co oznacza, że remont budynku może być odłożony najwyżej na okres do jednego roku. Okres ten powinien być wykorzystany do opracowania kompletnej dokumentacji technicznej i uzyskania pozwolenia na budowę, przy czym do czasu przeprowadzenia remontu budynek należy monitorować, sprawdzając czy nie pojawiają się kolejne uszkodzenia i zamieszczając odpowiednie wpisy do książki obiektu. Szczególną uwagę należy zwrócić na strop w pasie korytarzowym pod łazienką na poddaszu, a w przypadku zwiększonego ugięcia lub odpadnięcia tynków – strop w tym rejonie należy podstemplować.

Po przeanalizowaniu treści powyższej ekspertyzy, tutejszy Organ wystąpił pismem z dnia 09 marca 2008 r. do Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu o jej uzupełnienie poprzez jednoznaczne wskazanie, czy lokale mieszkalne na parterze i piętrze budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, w szczególności lokal nr 1a w przedmiotowym budynku, mogą być użytkowane do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, tj. do czasu wykonania remontu według zaleceń ekspertyzy.

W odpowiedzi na powyższe żądanie, autor ekspertyzy – inż. Edward Knapczyk oświadczył, iż z uwagi na stopień pilności remontu (określony jako II) przedmiotowy budynek powinien zostać przygotowany do remontu w czasie do jednego roku, licząc od daty sporządzenia ekspertyzy. Przez ten okres jednego roku, tzn. do czasu przystąpienia do remontu, lokale mieszkalne mogą być użytkowane. Nie ma bowiem bezpośredniego zagrożenia dla bezpieczeństwa przebywających tam ludzi, choć warunki zdrowotne nie są zadowalające.

Mając zatem na uwadze udokumentowany nieodpowiedni stan techniczny elementów konstrukcyjno-budowlanych budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, a także okoliczność, iż dopuszczalne w tym przypadku jest wydanie decyzji częściowej, jako że charakter przedmiotu postępowania jest tego rodzaju, iż może być w tym sensie podzielny, że ze sprawy stanu technicznego budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu można wyodrębnić część dotyczącą stanu technicznego elementów konstrukcyjno-budowlanych tegoż budynku jako nadającą się do rozstrzygnięcia samodzielnego, przy czym zgodnie z zasadą prawdy materialnej część sprawy dotycząca stanu technicznego elementów konstrukcyjno-budowlanych budynku została dostatecznie wyjaśniona – zasadne jest wydanie decyzji częściowej, odrębnie rozstrzygającej o stanie technicznym elementów konstrukcyjno-budowlanych budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu.

Wskazać należy również, iż wyżej określone nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego elementów konstrukcyjno-budowlanych przedmiotowego budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, o którym mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit.a ustawy Prawo budowlane, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit.d ustawy Prawo budowlane oraz stoją w sprzeczności z wymaganiami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, stanowiącym, iż obiekt budowlany należy utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Ponieważ Gmina Wałbrzych – właściciel budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, na którym spoczywają obowiązki związane z utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego budynku, nie usunęła stwierdzonego nieodpowiedniego stanu technicznego elementów konstrukcyjno-budowlanych budynku przy ul. Grottgera 3 w Wałbrzychu, wydanie nakazu w tym zakresie stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Pouczenie

Nakazane roboty budowlane należy prowadzić pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust.7 ustawy Prawo budowlane, a przebieg robót dokumentować w zarejestrowanym dzienniku budowy. Po wykonaniu robót należy zawiadomić tutejszy Organ, dołączając odpowiednie dokumenty, o których mowa w art. 57 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

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 czternastu dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



Z upoważnienia Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim
Zastępca Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim

[Signature]
Dariusz Kosiński

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

Do wiadomości:

3. Biuro Obsługi Klienta „Sobięcín”, ul. 1 Maja 81a, 58-305 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu, WAA-B w gmachu
5. NB - a/a RK/MM