

PINB.WB/7356/315-14A/3335-15/9/ 844 /AR/16

Wałbrzych, dn. 2016-05-16
MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW
Sp. z o.o.

DECYZJA Nr. 105/2016

2016 -05- 17

W WAŁBRZYCHU

L.dz.

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 290) i art. 104 § 1 i § 2 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy Rynku 14A w Wałbrzychu, w części dotyczącej części wspólnych budynku

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej przy Rynku 14-14A w Wałbrzychu
z/s ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

w budynku mieszkalnym przy Rynku 14A w Wałbrzychu
usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez:

1. Uszczelnienie pokrycia dachowego papowego;
2. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych budynku;
3. Remont elewacji poprzez naprawę tynków elewacji frontowej i wykonanie tynków pozostałych ścian.

Naprawy określonej w punkcie 1 należy dokonać w terminie do 30 czerwca 2016 r.

Naprawy określonych w punktach 2 i 3 należy dokonać w terminie do 31 grudnia 2017 r.

UZASADNIENIE

Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu poinformowała, że w dniu 18 października 2015 r. miała miejsce interwencja jednostki Państwowej Straży Pożarnej w budynku mieszkalnym przy Rynku 14A. Działania związane były z pożarem sadzy

Postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy Rynku 14A w Wałbrzychu zostało wszczęte z urzędu 12 lutego 2016 r.

Zarządca na żądanie tutejszego organu przedstawił protokół nr 263 z dnia 7 marca 2016 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy Rynku 14A w Wałbrzychu sporządzony przez mistrza kominarskiego Daniela Siarę. Z protokołu wynika, że stan techniczny przewodów jest dobry. W dniu kontroli przewody były szczelne. Podłączenia do przewodów są wykonane prawidłowo. Urządzenia kominowe działają prawidłowo. W dniu kontroli ciąg przewodów kominowych był prawidłowy.

W związku z wszczętym postępowaniem w sprawie stanu technicznego budynku przy Rynku 14A zarządca przedstawił na żądanie nadzoru budowlanego protokoły kontroli okresowych budynku. Protokół kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne z czerwca 2015 r. wskazał na nieuszczelnienie poszycia papowego dachu. Z przedstawionego protokołu kontroli z dnia 15 stycznia 2013, dokonywanej co pięć lat, wynika również konieczność wykonania izolacji ścian budynku zawilgoconych do wysokości 0.80 m. Elewacja budynku wymaga remontu. Instalacja elektryczna została uznana za zgodną z obowiązującymi przepisami. Pomiary wykonano 14 września 2013 r.

Ustalono, że właścicielką budynku przy Rynku 14A jest Wspólnota Mieszkaniowa przy Rynku 14,14A a znajdujące się w budynku Rynek 14A dwa lokale są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. W dniu 31 marca 2016 dokonano oględzin budynku. W trakcie oględzin wewnątrz budynku i lokale mieszkalne nie były dostępne, gdyż właścicielka lokalu nr 1A nie stawiała się a właścicielka lokalu nr 1 uczestniczyła w oględzinach, lecz nie posiadała kluczy do budynku i lokalu mieszkalnego nr 1, co oznacza, że nie udostępniła budynku i lokalu do oględzin. Na podstawie oględzin zewnętrznych i przedstawionych przez zarządcę protokołów kontroli okresowych oraz protokołu kontroli przewodów kominowych i podłączeń urządzeń grzewczych do tych przewodów stwierdzono, że budynek mieszkalny o dwu kondygnacjach i poddaszu mieszkalnym, wybudowany jako murowany ze stropami drewnianymi i dachem konstrukcji drewnianej krytym papą jest w stanie technicznym średnim (zużycie techniczne budynku ustalone w protokole okresowej kontroli wynosi 38.97%). Dach wymaga uszczelnienia pokrycia papowego. Elewacja – parter frontu budynku w stanie dobrym tynk z malaturą. Powyżej tynk z odpryskami. Na ścianie zewnętrznej tylnej całkowity brak tynku. Ściana boczna z fragmentami tynku. Widoczne zawilgocenia do wysokości 0.80 m.

Wspólnota Mieszkaniowa, mimo ujawnienia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku w częściach wspólnych nie podjęła wykonania robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia budynku do stanu właściwego w zakresie, do którego jest zobowiązana: uszczelnienia pokrycia dachu, wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku i remontu elewacji. Nieprawidłowości elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych dotyczących odpowiednich warunków higieny i zdrowia określonych w art. 5 ust.1 pkt 1 lit c, bezpieczeństwa użytkowania określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d, warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem obiektu, szczególnie w zakresie usuwania wody opadowej określonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji, który stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem oraz utrzymywać 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. Ponieważ właściciel budynku Wspólnota Mieszkaniowa przy Rynku 14,14A w Wałbrzychu, na którym to właścicieli ciąży obowiązek usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego w częściach wspólnych budynku przy Rynku 14A, do czego zobowiązuje art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, nie usunął dotąd stwierdzonych nieprawidłowości, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a obowiązuje do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może zagrażać zdrowiu i życiu ludzi właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. W szczególności należy stwierdzić, że naruszone zostały przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U nr 75 /2002: § 315 – budynek powinien być zaprojektowany i wykonany w taki sposób, aby opady atmosferyczne, woda w gruncie i na jego powierzchni, woda użytkowana w budynku oraz para wodna w powietrzu w tym budynku nie powodowały zagrożenia zdrowia i higieny użytkowania, § 317 – ściany piwnic budynku oraz stykające się z gruntem inne elementy budynku wykonane z materiałów podciągających wodę kapilarnie, powinny być zabezpieczone odpowiednią izolacją

przeciwwilgociową. Ponieważ właściciel budynku Wspólnota Mieszkaniowa, na którym to właścicieli ciąży obowiązek usunięcia nieprawidłowości, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunął stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust.1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane, gdyż budynek, jak to wykazano jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może zagrażać zdrowiu i życiu ludzi poprzez nieodpowiednie warunki wilgotnościowe, oddziaływanie grzybów i pleśni, powstanie urazów w związku z odpadaniem elementów budynku - płytów tynku.

Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszej prawidłowej eksploatacji budynku określono w osnowie niniejszej decyzji ustalając terminy ich wykonania. Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym i usunięcie zagrożeń powinno nastąpić poprzez: uszczelnienie pokrycia dachowego papowego, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i remont elewacji. Terminy wykonania napraw zostały zróżnicowane z uwagi na pilność wykonania napraw oraz wymagane okresy przygotowania i wykonania napraw.

POUCZENIE

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osób posiadających uprawnienia budowlane, spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: w oryginale oświadczenie kierownika robót o wykonaniu robót zgodnie z przepisami, zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną

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

Mariola Kraus

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa
przy Rynku 14,14A w Wałbrzychu z/s Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
2. Elżbieta Wiśniewska – Zarząd Wspólnoty
3. Andrzej Zakrzewski – Zarząd Wspólnoty
- Do wiadomości
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAAB
- ⑤ Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. zarządca
6. Biuro Obsługi Klienta „Śródmieście”
7. PINB + rozdzielnik a/a AR

