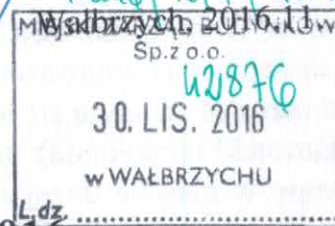


PINB.WB/7356/194-76-st/-16/RK/ 2000 /16



DECYZJA Nr. 279./2016

Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 i ust. 2** ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.) oraz **art. 10 §2 i art. 104 §1 i §2** ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. 1 Maja 76 w Wałbrzychu, w części dotyczącej stanu technicznego stropu drewnianego w obrębie lokalu mieszkalnego nr 1 pomiędzy piwnicą a parterem

nakazuję:

Gminie Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 1 Maja 76 w Wałbrzychu (działka nr 78/1, obręb nr 28 – Sobięcin)

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. 1 Maja 76 w Wałbrzychu poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. wymianę stropu drewnianego w obrębie lokalu mieszkalnego nr 1 pomiędzy piwnicą a parterem – na strop wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz spełniający wymogi określone w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, w terminie do dnia 28 lutego 2017r.

zakazuję:

użytkowania lokalu mieszkalnego nr 1 do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w budynku poprzez wykonanie robót, o których mowa w pkt 1 niniejszej decyzji.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy – Prawo budowlane (art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego).

Uzasadnienie

Budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 76 w Wałbrzychu stanowi w całości własność Gminy Wałbrzych, jego zarządcą jest Miejski Zarząd Budynków Spółka z

o.o. w Wałbrzychu. Jest to budynek poniemiecki, o 4 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, murowany. W budynku znajduje się 11 lokali mieszkalnych.

Na parterze znajduje się lokal nr 1 o łącznej powierzchni 64,20m² (dane od zarządcy z kartoteki mieszkania), składający się z 2 pokoi, przedpokoju, kuchni z łazienką i wc. Stropy w obrębie dużego pokoju o wymiarach 4,50m x 5,26m = 23,67m² i małego pokoju obok są stropami drewnianymi. Pozostałe stropy nad piwnicami masywne (ceramiczne, odcinkowe typu „Kleina” na belkach stalowych).

W dniu 28 listopada 2016r. PINB dla miasta Wałbrzycha został powiadomiony przez Państwową Straż Pożarną w Wałbrzychu o zagrożeniu w budynku przy ul. 1 Maja 76 wynikającym ze złego stanu technicznego stropu drewnianego pomiędzy piwnicą a lokalem mieszkalnym nr 1.

Oględziny dokonane przez PINB w tym w dniu, w godzinach wieczornych, w obecności przedstawicieli: Straży Pożarnej, Policji, zarządcy budynku i Straży Miejskiej, wykazały, że strop drewniany w lokalu nr 1 (duży pokój) jest w stanie awaryjnym z powodu zużycia technicznego belek nośnych i elementów podpierających strop (podstemplowania) wskutek korozji biologicznej elementów drewnianych. Konstrukcja stropu mocno zawilgocona, belki stropowe w miejscu oparcia spróchniały. Elementy podstemplowania (słupy) - ruchome, niestabilne. W trakcie oględzin PINB zakazał, w drodze decyzji ogłoszonej ustnie, użytkowania lokalu nr 1 do czasu docelowej wymiany stropu (usunięcia nieprawidłowości). Zakaz zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy. Ponadto w trybie natychmiastowym zobowiązano zarządcę budynku do podjęcia działań zabezpieczających strop poprzez jego prawidłowe podstemplowanie a następnie do jego wymiany.

Gmina Wałbrzych zapewniła najemcom lokalu nr 1 lokal zastępczy w budynku Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie przy ul. Ogrodowej 2 w Wałbrzychu.

Ponadto zobowiązano zarządcę do przedłożenia protokołów z przeprowadzonych rocznych i pięcioletnich kontroli sprawdzenia stanu technicznego elementów budynku i jego instalacji oraz przydatności do użytkowania obiektu przez osoby właściwie uprawnione, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane.

Pismem z dnia 29.11.2016r. PINB dla miasta Wałbrzycha wszczął z urzędu postępowanie administracyjny w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. 1 Maja 76 w Wałbrzychu oraz na dzień 29.11.2016r. godz. 12.00 wyznaczył przeprowadzenie dowodu z oględzin z udziałem przedstawiciela Gminy Wałbrzych i zarządcy budynku. W trakcie oględzin stwierdzono wykonanie nowego podstemplowania stropu drewnianego na powierzchni około 2,0 x 5,0m (2 rzędy słupów w rozstawie około 1m - łącznie 10 słupów). Prace zabezpieczające strop wykonał Zakład Remontowy MZB Sp. z o.o. Wykonano dokumentację fotograficzną. Pozostała część stropu wizualnie w stanie dostatecznym. W celu określenia faktycznego stanu technicznego (zużycia) elementów stropu drewnianego należałoby zdemontować obicie stropu w postaci płyt pilśniowych. Na odkrytym fragmencie widoczne było deskowanie bez oznak korozji biologicznej. Ustalono ponadto, że na chwilę obecną gaz do budynku jest odłączony. Zarządca budynku jest w posiadaniu decyzji o pozwoleniu na wymianę instalacji gazowej w budynku.

Mając zatem na uwadze udokumentowany nieodpowiedni stan techniczny stropu drewnianego w obrębie mieszkania nr 1 w budynku przy ul. 1 Maja 76

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. 1 Maja 76 można wyodrębnić część dotyczącą stanu technicznego stropów, jako nadającą się do rozstrzygnięcia samodzielnego, przy czym zgodnie z zasadą prawdy materialnej część sprawy dotycząca stanu technicznego stropu w obrębie mieszkania nr 1 została dostatecznie wyjaśniona - zasadne jest wydanie decyzji częściowej, odrębnie rozstrzygającej o stanie technicznym stropu drewnianego przedmiotowego budynku, stanowiących element wspólny budynku jw.

Z mocy ustawy – Prawo budowlane, tj. art. 61, na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, tzn. użytkowania w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania w należyтым 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, zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących w szczególności: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1, 3 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co w tym przypadku uczyniono. Zgodnie natomiast z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1- 3, organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku także uczyniono.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym: w zakresie bezpieczeństwa użytkowania lokalu mieszkalnego nr 1, bezpieczeństwa konstrukcji, a co się z tym wiąże do czasu ich usunięcia zakazano użytkowania lokalu mieszkalnego nr 1.

Zgodnie z art. 10 § 2 kpa tut. organ odstąpił od zasady określonej w § 1, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną.

Pouczenie:

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo

budowlane (tj. osoby posiadające uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając:

- 1. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z projektem budowlanym, przepisami i zasadami wiedzy technicznej,*

Do czasu wykonania nakazu - istniejące doraźne zabezpieczenie stropów utrzymywać we właściwym stanie.

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 doręczenia decyzji stronie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Martola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. BOK „Sobięcin”
ul. 1 Maja 81A, 58-305 Wałbrzych
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. PINB-a/a RK