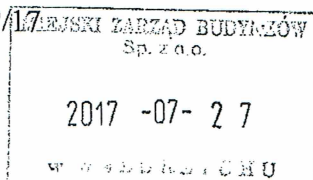


Wałbrzych, dn. 2017-07-26

PINB. WB/7356/285-3/779-17/1084 /DP/17



DECYZJA Nr. 456/2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332) oraz art. 104 § 1, § 2 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu (działka nr 245/5, obręb Nowe Miasto 21), w części dotyczącej części wspólnych budynku

nakazuję:

**Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu
z siedzibą: ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu (działka nr 245/5, obręb Nowe Miasto 21) poprzez:

1. monitorowanie spękań muru na ścianie frontowej i tylnej, poprzez założenie kontrolnych plomb oraz prowadzenie dziennika z monitoringu rys i spękań,
2. usunięcie zawilgocenia ścian i posadzki w piwnicy budynku,
3. naprawę ścian w piwnicy poprzez odbicie luźnych tynków oraz naprawę zdegradowanej struktury ceglanej i uzupełnienie brakujących tynków,
4. remont sufitu nad klatką schodową poprzez odbicie skorodowanego tynku i podsufitki z trzciny oraz ich uzupełnienie,
5. remont sufitu przy kotle pralniczym w pomieszczeniu po byłej pralni, poprzez odbicie luźnych tynków i uzupełnienie ich braku,
- 6.1 usunięcie zasmołowania komina, do którego podłączony jest kocioł c.o. z lokalu nr 2 oraz komina usytuowanego przy piecu pralniczym,
- 6.2 przemurowanie ponad dachem pękniętego komina,
- 6.3 remont czap kominowych ponad dachem,
7. remont elewacji budynku poprzez usunięcie spękań i zarysowań ścian zewnętrznych według opracowania osoby posiadającej uprawnienia bez ograniczeń w branży konstrukcyjno-budowlanej, odbicie odparzonych, luźnych tynków oraz naprawę zdegradowanej struktury ceglanej i uzupełnienie brakujących tynków.

Ustala się termin wykonania nakazu określonego:

- w pkt. 1 do 14 sierpnia 2017r.,
- w pkt. 2,3 do 31 lipca 2018r.,
- w pkt. 4,5,6.1, 6.2, 6.3 do 30 listopada 2017r.,
- w pkt. 7 do 30 listopada 2018r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub

życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w związku z upadkiem luźnych elementów struktury ceglanej oraz tynku, pożarem bądź zatruciem.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 19.01.2017r. mieszkańcy kamienicy przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu, stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej, zwrócili się do tut. Inspektoratu w sprawie wilgoci i zagrzybienia w lokalach oraz stanu elewacji tego budynku.

Zarządca budynku Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu, ul. Andersa 48 w dniu 14.04.2017r. przekazał do tut. Organu protokół ze stycznia 2013r. z okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, który wykazuje szereg nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, m.in. zawilgocenie ścian piwnic i fundamentów, ściany piwnic z ubytkami tynków, miejscowo tynki zlasowane, zmurszałe, brak izolacji ścian piwnic, budynek zawilgocony do wysokości 1,5 metra, na wszystkich elewacjach występują duże ubytki tynków, odkryte fragmenty muru – cegły zmurszałe z ubytkami spoinowania, na ścianie frontowej występują zarysowania w pierwszym i drugim rzędzie okien licząc od prawej strony na wysokości 2-go piętra rozwarcie do 0,5cm. Zarysowania ukośne, o kierunku od lewego do prawego górnego rogu. Na ścianie tylnej widoczne spękania w 1,3 i 5-tym rzędzie okien licząc od lewej strony od dachu do parteru budynku. Spękania ukośne w płaszczyznach międzykieniowych, międzykondygnacyjnych. Kierunek spękań od lewego górnego do prawego dolnego rogu, rozwarcie do 2,2cm. Dominika Bartniak, właściwie uprawniona, w protokole obok wykazanych nieprawidłowości określiła zakres robót do wykonania, tj. odprowadzenie wód gruntowych, osuszenie ścian, wykonanie izolacji fundamentów i izolacji pionowej ścian w terminie do stycznia 2016r. (III stopień pilności w skali czterostopniowej, tj. nieprawidłowości jak wyżej winny być usunięte w terminie 2-3 lat). Monitorowanie spękań muru na ścianie frontowej i tylnej, poprzez założenie kontrolnych plomb oraz prowadzenie dziennika pracy rys, po przeprowadzeniu analizy pracy budynku, dokonanie naprawy fragmentów ścian zgodnie z przyjętą technologią, wykonanie miejscowej naprawy tynków, wymianę zlasowanej cegły, przemurowanie zniszczonych fragmentów muru oraz remont elewacji należało wykonać, według sporządzającej przedmiotowy protokół, w terminie do stycznia 2014r. (II stopień pilności, zgodnie z oznaczeniem podanym przez sporządzającego, kwalifikuje remont, który jest wymagany w ciągu roku od dokonania kontroli).

Protokół kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska z czerwca 2017r. zaleca m.in. remont elewacji z uwagi na duże ubytki tynku, cegieł, spoiwa i pęknięcia oraz naprawę tynków na strychu i w piwnicy w związku z ich ubytkami.

Protokół kominiarski z dnia 21.04.2017r. z okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu stwierdza wymóg remontu czap kominowych ponad dachem, przemurowania pękniętego komina ponad dachem oraz wykazuje zasmolowanie jednego przewodu kominowego.

Pismem z dnia 18.05.2017r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu, stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zawiadomił Wspólnotę Mieszkaniową i właścicieli lokali o terminie oględzin budynku.

Przeprowadzone w dniu 1.06.2017r. przez przedstawiciela tut. Organu, przy udziale przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zarządcy budynku oględziny budynku potwierdziły jego nieodpowiedni stan techniczny opisany w protokole 5-letniego przeglądu budynku, tj. resztki tynku elewacyjnego ze wszystkich stron, część spoin w murze wypłukana,

fragmentami zmurzała cegła, ściana od strony nieruchomości przy ul. Przebieg 3b (z przyległą, odspojoną ścianą pozostałą po rozbiórce budynku), od strony podwórka ściana ze spękaniem w pasach okiennych. W piwnicy wilgoć na ścianach szczytowych, fragmentami mokra posadzka, tynki ściennie częściowo skorodowane odpadają. Na klatce schodowej naprawy wymaga sufit przy wyprowadzonym odpowietrzeniu kanalizacji i przy belce sufitowej – odpadnięty tynk z częścią podsufitki z trzciny. Komin przechodzący przez pomieszczenie pralni od połowy wysokości do sufitu w pralni z wykwitami od zasmolowania, część tynku przy suficie odpadła, a także zasmolowanie przebija tynk tego komina w części strychowej.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczące ścian zewnętrznych i kominów, sufitu nad klatką schodową oraz zawilgocenia piwnicy do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku – postępująca degradacja budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia katastrofy budowlanej, czy choćby występowania pleśni na ścianach). Wskazać należy, że wymienione wady w budynku, prowadzą do obniżenia izolacyjności cieplnej materiałów, obniżenia ich wytrzymałości i nośności elementów konstrukcyjnych, zagrażają korozją biologiczną, procesami niszczenia, nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie, bezpieczeństwa użytkowania oraz odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. a, c i d Prawa budowlanego oraz stoją w sprzeczności z wymaganiami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, stanowiącym, że obiekt budowlany należy utrzymywać w należytym 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 1-6.

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 i 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.

Mając na względzie wyżej powiedziane tut. organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji nakazującej wykonanie robót, o których mowa w osnowie – celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót, o których mowa w pkt. 1-7 decyzji, z wiedzą techniczną i przepisami.

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.

Zgodnie z art.127a kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

3/4

Mariola Kraus