



Wałbrzych, dnia 2018.06.07

DECYZJA Nr 107/2018

Na podstawie **art. 62 ust. 3** ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., 1332 ze zmianami) i art. 10 § 2, art. 104 § 1 oraz art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1257 ze zmianami), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy **ul. 11 Listopada 7A** w Wałbrzychu, działka nr 181/7, obręb Stary Zdrój nr 20

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych - właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. 11 Listopada 7A w Wałbrzychu

- przeprowadzenie kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku przy ul. 11 Listopada 7A w Wałbrzychu, estetyki budynku oraz jego otoczenia, kontroli o której mowa w art. 62 ust.1 pkt. 2 oraz przedłożenie protokołu z tejże kontroli,
- oraz
- przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. 11 Listopada 7A w Wałbrzychu, działka nr 181/7, obręb Stary Zdrój nr 20, obejmującej:
 - ocenę stanu technicznego budynku w zakresie jego elementów konstrukcyjnych tj. fundamentów, ścian fundamentowych, ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, stropów oraz konstrukcji drewnianego biegu schodowego, wykazujących liczne nieprawidłowości w postaci licznych spękań i zarysowań konstrukcyjnych, rozwarstwień, odspojień, ubytków i niestabilności biegu schodowego,
 - wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości i podanie przyczyn ich powstania,
 - określenie stopnia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, wynikającego ze stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku oraz zdolności budynku do użytkowania,
 - wskazanie zakresu robót budowlanych niezbędnych do przeprowadzenia celem wyeliminowania zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego, z określeniem terminów ich wykonania przy uwzględnieniu stopnia pilności robót

Kontrolę jak wyżej należy przeprowadzić i przedłożyć protokół z tej kontroli w terminie do **25.06.2018r.**,

Ekspertyzę stanu technicznego jak wyżej należy przedstawić w terminie **do 15.08.2018r.**

Kontrola winna być przeprowadzona wraz ze sporządzeniem protokołu z tejże kontroli przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, natomiast ekspertyza techniczna winna być sporządzona przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bądź rzeczoznawcę budowlanego posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno - budowlanej. Osoby jak wyżej winny być wpisane na listę członków

właściwej izby samorządu zawodowego, tj. osoby spełniające wymogi art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art.108 §1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez upadek luźnych, odspojonych elementów budynku, awarii konstrukcji itp.

UZASADNIENIE :

W związku z pismem lokatorki mieszkania nr 5 , przekazanym e-mailem w dniu 10.02.2018r. o rozpadającym się budynku przy ul. 11 Listopada 7A w Wałbrzychu, który był przewidziany do rozbioru, do której ostatecznie nie doszło, o rozchodzących się ścianach na 7cm w toaletach na I kondygnacji, o schodach zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańcom, o obawie, że strop w jej pokoju lokalu mieszkalnego nr 5 zawali się do pomieszczenia toalet, tut. organ w dniu 05.03.2018r. zażądał protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane oraz wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. 11 Listopada 7A w Wałbrzychu i zawiadomił strony o przeprowadzeniu dowodu z oględzin w tej sprawie.

W dniu oględzin tj.20.03.2018 r. stwierdzono, iż zarówno pomieszczenie WC, z których korzystają mieszkańcy budynku przy ul. 11 Listopada 7A jak i mieszkanie nr 5 są zlokalizowane w przylegającym budynku przy ul. Marconiego nr 3b, dla którego tut. organ prowadzi oddzielne postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego o znaku PINB.WB.4263.342.2018.DK.

W dniu przeprowadzonych oględzin stwierdzono również, że budynek przy ul. 11 Listopada 7A przylega do budynku przy ul. Marconiego 3b. Budynki nie są ze sobą połączone, brak przewiązania ścian – ze względu na brak tynku widoczne różnice w poziomach spoin cegieł obu budynków, brak jednej płaszczyzny-liniowości ścian obu budynków – od frontu budynków oraz wyraźne odspojenia ścian budynków od strony podwórka. Na ścianach zewnętrznych zaobserwowano liczne ubytki tynku jak również pęknięcia zarówno tynku jak i samych ścian – założone plomby celem kontroli. Odsłonięta cegła zlasowana, ubytki zaprawy w spoinach, ubytki cegieł. Budynek przy ul. 11 Listopada 7A niepodpiwniczony. W części przyziemia zlokalizowane są komórki lokatorskie i garaże. Na ścianach duże ubytki tynku oraz pęknięcie-rozwartwienie ścian obu budynków. Stropy i klatka schodowa drewniane. Klatka schodowa w bardzo złym stanie technicznym, w przyziemiu tymczasowe podstemplowanie (pierwszy stopień) oraz wzmocnienie podparcia schodów (na ścianie od strony garaży). W części wspólnej pomieszczeń WC zlokalizowanego na I piętrze budynku przy ul. Marconiego 3B widoczne odspojenia w poziomie stropów nad parterem i pod II piętrem oraz pionowe pomiędzy ścianami budynków. Dach budynku płaski. Przy lokalu nr 4 na korytarzu widoczne pęknięcie ściany i tynku stropodachu. W lokalach mieszkalnych nr 3, 4 i 5 widoczne pęknięcia – odspojenia ścian na połączeniach z budynkiem sąsiednim.

W dniu oględzin, przedstawicielka MZB Sp. z o.o. przedłożyła żądane protokoły w tym protokół z przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki oraz jego otoczenia (przegląd pięcioletni) z 19.11.2013r. wraz z informacją, że zostały wykonane zalecenie ujęte w protokole związane z wykonaniem wzmocnienia drewnianego biegu schodowego pomiędzy parterem a I piętrem oraz protokół z kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu z 17.04.2017r.

Dokonujący przeglądu pięcioletniego stanu technicznego budynku – mgr inż. Przemysław Jułga legitymujący się uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej w swoim protokole oszacował całkowite zużycie

budynku na 58,54% określając stan techniczny całego budynku jako lichy. W swoim protokole w związku z występującymi licznymi spękaniem ścian, które mogą świadczyć o uszkodzeniu fundamentów nakazał dokonać odkrywek fundamentów, celem określenia ich stanu i w razie potrzeby wykonać prace wzmacniające. Zalecił odtworzenie izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych, nakazał pilnie wykonać naprawy spękanych nadproży okiennych, rozwarstwionego muru w tylnej części budynku, uzupełnienie ubytków i wyszczerbień cegieł i spoin, lokalne osuszenie ścian. Zalecił obserwowanie zarysowania na stropach, uzupełnienie drobnych ubytków stropu drewnianego. Zalecił również wykonać remont klatki schodowej w zakresie uzupełnienia ubytków tynku z odmalowaniem ścian i sufitów, poprawienia zamocowania schodów między wejściem a I piętrem, wymienić stolarkę okienną, uszczelnić drzwi wejściowe, zabezpieczyć część drewnianej konstrukcji dachu przed porażeniem biologicznym, uszczelnić i zabezpieczyć antykorozyjnie obróbki blacharskie wokół kominów, wykonać nowe tynki oraz docieplić budynek.

Dokonujący kontroli rocznej – Piotr Olczak legitymujący się uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi w zakresie ograniczonym w specjalności konstrukcyjno-budowlanej w swoim protokole zalecił naprawę elewacji, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej klatki schodowej, malowanie balustrad oraz klatki schodowej.

Mając na względzie opisane wyżej okoliczności, tj. nieodpowiedni stan techniczny budynku, który może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, co wykazały oględziny tuż. organu nadzoru budowlanego - wobec występowania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego fundamentów, ścian fundamentowych, ścian konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych, stropów oraz drewnianej konstrukcji biegu schodowego w związku ze stwierdzeniem licznych spękań ścian nośnych o znacznym stopniu rozwarcia, odspojen w poziomie stropów oraz pomiędzy ścianami budynków, niestabilności konstrukcji biegu schodowego (podstemplowany), które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na zmniejszenie parametrów wytrzymałościowych elementów konstrukcyjnych budynku, co w konsekwencji może doprowadzić do ich znacznego uszkodzenia lub utraty stateczności budynku - istnieje konieczność przeprowadzenia kontroli oraz sporządzenia ekspertyzy technicznej przez osoby uprawnione, posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bądź rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, których ustalenia wskażą przyczyny powstania nieprawidłowości, zdatność budynku do użytkowania oraz wskażą rozwiązania usunięcia tychże nieprawidłowości - celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem.

Zaistniała sytuacja obliguje tutejszy Organ do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi, bądź bezpieczeństwa mienia i przywrócenia bezpieczeństwa osób i mienia, przez co konieczne jest przeprowadzenie kontroli oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej.

Zgodnie z art. 62 ust.3 ustawy Prawo budowlane organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części, co niniejszą decyzją uczyniono.

Decyzji niniejszej nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w szczególności poprzez upadek uszkodzonych, luźnych, odspojonych elementów budynku oraz wystąpienie awarii konstrukcji budynku.

Na podstawie art. 10 § 2 Kpa odstępuje się od zasady określonej w art. 10 § 1 Kpa, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi albo ze względu na grożącą niepowetowaną stratę materialną.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.

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
Marjola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości :

2. Urząd Miejski BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. PINB – a/a