

DECYZJA Nr 116...../2018

TIT-p.W. Szwedowski
Jm. 2018.07.06

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., 1332 ze zm.) i art. 104 § 1, art. 10 § 2 oraz art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu, dz. nr 155, obr. Stary Zdrój nr 20

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych - właścicielowi budynku mieszkalnego
przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu

- przeprowadzenie kontroli, o której mowa w art. 62 ust.1 pkt. 2 ustawy – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu, estetyki budynku oraz jego otoczenia oraz przedłożenie protokołu z tejże kontroli, oraz
- przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu obejmującej:
 - ocenę stanu technicznego budynku w zakresie jego elementów konstrukcyjnych tj. ścian nośnych (w szczególności ścian bocznych zewnętrznych) wykazujących liczne spękania i rozwarstwienia, odchylenia od pionu, ścian fundamentowych, fundamentów oraz stropów międzykondygnacyjnych, wykazujących liczne spękania, miejscami ugięcia, konstrukcji dachu, wykazującej wyboczenia i zwichrzenia elementów konstrukcyjnych oraz osłabienia połączeń między płatwiami,
 - wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu i podanie przyczyn ich powstania,
 - określenie stopnia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub 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 lub 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 15.07.2018 r.

Ekspertyzę stanu technicznego jak wyżej należy przedstawić w terminie do 31.08.2018 r.

Kontrola, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane winna być przeprowadzona wraz ze sporządzeniem protokołu z tejże kontroli przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej i legitymującej się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Ekspertyza techniczna winna być sporządzona przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bądź rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej. Osoby jak wyżej

winny legitymować się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniać wymogi art. 12 ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z art.108 §1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, niniejszej decyzji nadaje 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 interwencyjnym w sprawie stanu technicznego lokalu mieszkalnego przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu - tut. Organ zażądał przedłożenia protokołów badań i sprawdzeń, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy Prawo budowlane.

W protokole kontroli pięcioletniej z kwietnia 2017 r. osoby uprawnione – Piotr Olczak i Mieczysław Czwardon stwierdzili, iż całkowite zużycie budynku wynosi 62,77 %, a jego stan techniczny jest lichi. Nie wykonali odkrywek fundamentów, brak możliwości oceny. Stwierdzili osiadanie budynku, liczne pęknięcia - stan lichi. W budynku brak jest izolacji poziomych i pionowych. Ściany konstrukcyjne są murowane z cegły pełnej, zawilgocenia na poziomie przyziemia, spękania ścian, założone szkiełka pękają. Osoby uprawnione zalecają wykonanie ekspertyzy ścian w celu stwierdzenia czy budynek nadaje się do zamieszkania. Stropy międzypiętrowe drewniane, brak widocznych uszkodzeń stropów. Okna i drzwi wejściowe w stanie złym. Na strychu podłoga z desek z miejscowymi ugięciami. Duże ubytki tynku na elewacji.

Tut. Organ pismem z dnia 11.06.2018 r. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Pocztowej 10 w Wałbrzychu, dz. nr 155, obr. Stary Zdrój nr 20 oraz wyznaczył oględziny w sprawie jw.

Podczas oględzin w dniu 25.06.2018 r. stwierdzono, że na elewacjach frontowej oraz bocznych widoczne są spękania, na których założone są plomby, niektóre z nich są pęknięte. Na elewacji brak tynków i spoin między cegłami. Na elewacji bocznej prawej widoczne pęknięcia ściany fundamentowej, uszkodzenie nadproża okienka piwnicznego. Obróbki blacharskie są skorodowane, odwodnienie wykonano po terenie, rynny miejscami nieszczelne. Uszkodzone są gzymsy między piętrami. Na narożnikach budynku ubytki cegieł. Miejscami brak okienek piwnicznych, stolarka drewniana spróchniała. Schody na elewacji frontowej kwalifikują się do remontu. Wentylacje wywiewne w większości wyprowadzane na elewację. Studzienki okienek piwnicznych wymagają remontu. Na klatce schodowej braki tynku. W piwnicy wyczuwalna wilgoć, tynki zmuśnięte, w lokalach na I piętrze wilgoć. Na poszczególnych kondygnacjach wyczuwalne nachylenie podłogi. W WC wspólnych widoczne spękania ścian, w lokalach mieszkalnych widoczne spękania ścian konstrukcyjnych i miejscami stropów. Na I części strychu dziura w ścianie zewnętrznej. Połączenia belek płatwiowych uległy rozłączeniu na stykach. Dach jest nieszczelny – widoczne zacieki. Na II części strychu połączenia belek płatwiowych uległy rozłączeniu na stykach, widoczne spękania i głębokie pęknięcia, gdzie założone szkło na plombie jest pęknięte. Na ścianach ubytki tynku. Wywiew z toalety – pęknięcie podłużne na całej długości. Kominy ponad dachem rozchodzą się. Wykładzina na klatce schodowej wytarta, na spocznikach wyczuwalne ugięcie, Schody prowadzące na I piętro i schody do piwnicy z piaskowca wytarte w skutek eksploatacji. W piwnicy braki tynków na ścianach i stropach, braki spoin między cegłami. Ubytki w posadzce. Belki stalowe i nadproża skorodowane, widoczne rozwarstwienia stopek belek. Odwrotny przepływ wody deszczowej zgłoszony przez najemców może wskazywać na odchylenie budynku od pionu.

Mając na względzie opisane wyżej nieprawidłowości, tj. nieodpowiedni stan techniczny ścian nośnych budynku (w szczególności ścian bocznych zewnętrznych), ścian fundamentowych, fundamentów i stropów międzypiętrowych oraz konstrukcji dachu, w związku ze stwierdzeniem spękań ścian o znacznym stopniu rozwarcia rys (powyżej 5mm),

odchylen ścian od pionu, miejscowych ugięć stropów, wyboczeń i zwichrzeń elementów konstrukcyjnych oraz osłabień połączeń między płatwiami, 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 i może spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia - 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 stan techniczny elementów konstrukcyjnych pod kątem ich wytrzymałości i stateczności (zachowania stanów granicznych), przyczyny powstania nieprawidłowości, zdatność budynku do użytkowania pod kątem bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wskażą zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania, mających na celu doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z prawem (do stanu odpowiedniego).

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 sporządzenie przez właściciela - Gminę Wałbrzych ekspertyzy technicznej oraz przeprowadzenie kontroli, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane.

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 1960 r. - 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, które może wynikać z awarii budynku, upadku elementów.

POUCZENIE

Na niniejszą decyzję przysługuje stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, które można wnieść w terminie 14 dni od daty jego doręczenia, 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.

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. MZB Sp. z o. o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. PINB - a/a ES



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Mariola Kraus

