



T-2019/07/7(21303)

Wałbrzych, 2019-07- 03

TIT-p w. Europejskiej
p.m. Jf.
25.07.2019

DECYZJA Nr57..... /2019

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1186) i art. 104 § 1, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 2096 ze zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Średniej 12 w Wałbrzychu (dz. nr 73, obręb Sobiecin nr 28)

NAKAZUJE

Gminie Wałbrzych - właścicielowi budynku mieszkalnego
przy ul. Średniej 12 w Wałbrzychu

- przeprowadzenie kontroli, o których mowa w art. 62 ust.1 pkt. 2 oraz pkt. 1a ustawy – Prawo budowlane, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku przy ul. Średniej 12 w Wałbrzychu, estetyki budynku oraz jego otoczenia oraz sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu wraz z przedłożeniem protokołów z tychże kontroli

oraz

- przedstawienie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Średniej 12 w Wałbrzychu obejmującej:
 - ocenę stanu technicznego budynku w zakresie jego elementów konstrukcyjnych tj. ścian nośnych (w szczególności ścian zewnętrznych bocznej - północnej i wschodniej - tylnej), wykazujących spękania,
 - wskazanie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Średniej 12 w Wałbrzychu,
 - określenie stopnia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, wynikającego ze stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku oraz zdatności 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 wykonania tychże robót przy uwzględnieniu stopnia pilności robót.

Kontrole jak wyżej należy przeprowadzić i przedłożyć w tut. organie protokoły z tych kontroli w terminie do 17.07.2019r.

Ekspertyzę stanu technicznego jak wyżej należy przedłożyć w tut. organie w terminie do 09.09.2019r.

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 nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez wystąpienie awarii konstrukcji budynku.

UZASADNIENIE

W związku z wszczętym postępowaniem administracyjnym w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Średniej 12 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 sierpnia 2017 r. osoba uprawniona – Piotr Olczak stwierdził, iż całkowite zużycie budynku wynosi 56,79%, a jego stan techniczny jest lichy. Nie wykonał odkrywek fundamentów. Nie stwierdził osiadania budynku. W budynku brak jest izolacji pionowych. Elewacja - tynk cementowo-wapienny, miejscowe ubytki tynku, cegły oraz spoiwa, zacieki, zabrudzenia, rysy, skorodowane opierzenia gzymsów. Ściany konstrukcyjne są murowane z cegły pełnej, zawilgocenia na poziomie przyziemia, spękania ścian. Osoba uprawniona zaleca usunięcie tych nieprawidłowości, naprawę w okresie do jednego roku lub do okresu zimowego bez specjalnej szkody dla mieszkańców bądź użytkowników. Okres przesunięcia remontu winien być wykorzystany do opracowania dokumentacji i zlecenia robót remontowych. Strop nad piwnicą i klatką schodową ceramiczny na belkach. Stropy międzypiętrowe drewniane, brak widocznych uszkodzeń stropów. W piwnicy zawilgocenie ścian i posadzek ubytki cegieł i betonu. Nie wykazał robót do wykonania w trybie pilnym ze względu na występujące zagrożenie życia lub mienia.

Protokół kontroli rocznej z dnia 22.05.2018r. osób uprawnionych – Piotra Olczaka i Mieczysława Czwordona mówi o ubytkach i spękaniach tynków ścian zewnętrznych oraz ich zawilgoceniach, spękaniach gzymsów, zawilgoceniach, ubytkach tynku i cegieł w piwnicach, zalecając usunięcie zawilgocenia w piwnicy, odnowienie tynków oraz remont elewacji.

W trakcie oględzin budynku przy ul. Średniej 12 w Wałbrzychu przeprowadzonych w dniu 08.05.2019r. przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku stwierdzono w piwnicy budynku zagrzybienia i zawilgocenia posadzki, ścian i sufitu, skorodowane stopki stalowych belek stropowych, tynki ścian i sufitów z ubytkami, odparzone, w posadzce ubytki. Przez piwnicę, wyłączoną z użytkowania przepływa woda, zamontowano pompy. Na ścianie elewacji północnej (ściana boczna) pęknięcie na całej wysokości (górna kondygnacja ok. 1cm do rysy na parterze). Od strony wschodniej na elewacji wieży pęknięcie ściany (ok. 2cm) pomiędzy oknem I i II piętra, drobne rysy na elewacji południowej, budynek ankrowany. Miejscowe ubytki blacharki na gzymsach. Od strony ul. Średniej drobne rysy w strefie okiennej m-dzy I i II piętrzem, rysa m-dzy parterem i I piętrzem. Miejscowe ubytki tynku elewacji, częściowo luźny tynk, miejscami ubytki spoin w murze. Na parterze brak lokali mieszkalnych, ogólnodostępne wc, ściany z nalotami białego grzyba, zawilgocone, ubytki tynków ściennych i sufitowych, ubytki w posadzce w poziomie parteru przy wejściu do budynku. Na II piętrze ubytki tynku, pęknięcie ściany (od nadproża drzwiowego do sufitu korytarza przy przejściu na wieżę. Również w lokalach udostępnionych do oględzin, tj. nr 4,6,11,14 stwierdzono popękane (w lokalu nr 11, którego najemca wniósł sprawę złego stanu technicznego budynku do tut. organu, szpara ok. 3-3,5cm), bądź zarysowane ściany.

Mając na względzie opisane wyżej nieprawidłowości, tj. nieodpowiedni stan techniczny ścian nośnych budynku (w szczególności ścian zewnętrznych północnej i wschodniej), w związku ze stwierdzeniem na ścianie elewacji od strony północnej pionowego pęknięcia na znacznej wysokości, na ścianie zewnętrznej od podwórza spękania miejscowe stref międzyokiennych, 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), zdolność 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 których mowa w art. 62 ust. 1 pkt. 2 oraz pkt. 1a 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 wystąpienie awarii konstrukcji budynku.

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 DP



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Mariola Kraus

