

Uzasadnienie

Nieruchomość położona przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 220/1, obręb nr 27 – Śródmieście, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczonym. Budynek usytuowany jest na skarpie w kompleksie kamienic od nr 8-9-10-11. Piwnice poniżej terenu chodnika, od strony podwórza poziom posadzki w piwnicach nad terenem. Budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, a jego zarządcą jest Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Wałbrzychu. Gmina Wałbrzych jest właścicielem 3 lokali mieszkalnych a jej łączny udział w nieruchomości wynosi 32,21%. *Budynek figuruje w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha oraz położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Stare Miasto, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 712/683/WŁ decyzją z dnia 08.12.1977r.*

W dniu 01 października 2013r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha) wpłynęło pismo od Anny Leszko - najemczyni lokalu mieszkalnego nr 1 położonego na parterze w budynku jak wyżej, z prośbą o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego najmowanego lokalu, w szczególności pokoju od strony ul. Buczka, którego ściany są mocno zawilgocone i zagrzybione. Najemczyni do pisma dołączyła korespondencję, jaką w tej sprawie prowadziła od kwietnia 2012r. z zarządcą budynku. Z treści pism wynika, że przyczyną wilgoci w lokalu nr 1 jest zły stan techniczny piwnic pod tym lokalem, spowodowany brakiem skutecznej izolacji ścian oraz odprowadzaniem wód opadowych bezpośrednio na chodnik wzdłuż budynku.

W związku z powyższym, pismem z dnia 11.10.2013r. PINB dla miasta Wałbrzycha wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie utrzymania budynku przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, w tym lokalu mieszkalnego nr 1 stanowiącego własność Gminy Wałbrzych.

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

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 07 listopada 2013r. ustalono, że w lokalu nr 1 występuje wilgoć i obszerne wykwity pleśni (grzybów) w dużym pokoju o wymiarach $4,80\text{m} \times 4,86\text{m} = 23,33\text{m}^2$ i wysokości 2,58m, usytuowanym od ulicy Buczka, tj. w jego narożnikach, wokół dwóch okien z PCV (bez nawiewników) znajdujących się w ścianie frontowej budynku oraz w pasie przypodłogowym od strony budynku nr 10 (ściana prostopadła do ściany frontowej budynku nr 9).

W trakcie oględzin ustalono, że w miejscu występowania największych ognisk pleśni w mieszkaniu nr 1, tj. od strony ściany frontowej budynku nr 9, przez długi okres czasu brak było prawidłowego odprowadzenia wód opadowych i zabezpieczenia budynku nr 9 przed zalewaniem tymi wodami. Uszkodzona bowiem była rura spustowa zamontowana we wnęce na styku budynków nr 10 i 9, odprowadzającą wody opadowe z dachu budynku nr 10 oraz opaska przy budynku nr 9. Przedstawiciel zarządcy, uczestniczący w oględzinach poinformował, że wiosną 2013r. opaska wzdłuż

budynku nr 9 została naprawiona, a pod koniec października 2013r. wymieniono rurę spustową na budynku nr 10. Stan faktyczny w dniu oględzin udokumentowano na zdjęciach.

Oględziny części wspólnych budynku przeprowadzone w dniu 10 lipca 2014r. potwierdziły, że ściany piwnic są silnie zawilgocone, tynki na ścianach ceglanych i stropie masywnym - zmurzałe, odpadnięte. Piwnice wymagają remontu i zapewnienia skutecznej wentylacji nawiewno-wywiewnej. W obrębie strychu na kominach stwierdzono przebarwienia oraz miejscami uszkodzoną podłogę z desek. Oględziny budynku od strony podwórza wykazały zły stan techniczny ściany tylnej. Stwierdzono spękania filarów międzyokiennych, duże ubytki i odparzenia tynków. Elewacja wymaga remontu. Przy schodach zewnętrznych brak balustrady. Opisane wyżej nieprawidłowości zostały udokumentowane na zdjęciach.

Otrzymany protokół z kontroli okresowej pięcioletniej z *grudnia 2011r.*, sporządzony przez mgr inż. Zofię Czempkowską, posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, wykazał między innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu:

- na ścianie tylnej widoczne spękania filarów międzyokiennych i nadproży,
- brak izolacji przeciwwilgociowej, ściany piwnic zawilgocone,
- ubytki i zmurzenia tynków w piwnicach,
- okienka piwniczne w stanie złym,
- przebarwienia na kominach,
- deski na strychu miejscowo z uszkodzeniami,
- na ogniomurze ubytki i zmurzenia tynków,
- duże ubytki tynków na ścianie tylnej, odsłonięta cegła zmurzała,
- brak balustrady przy schodach od strony podwórza.

W wyniku kontroli jak wyżej mgr inż. Zofia Czempkowska oszacowała całkowite zużycie budynku nr 9 na poziomie 40,35%, co w skali ogólnego stanu technicznego całego budynku wskazuje na stan średni tego budynku, a także określiła zakres robót do wykonania, obejmujący:

1. wykonanie odwodnienia budynku, osuszenie ścian, zapewnienie wentylacji nawiewno-wywiewnej piwnic,
2. wykonanie remontu piwnic, elewacji ściany tylnej wraz z przemurowaniami spękań,
3. wymianę przebarwionych tynków na kominie,
4. wymianę uszkodzonych desek podłogi na strychu,
5. wykonanie balustrady przy schodach od strony podwórza,

Otrzymany protokół z kontroli okresowej rocznej z *czerwca 2015r.*, sporządzony przez mgr inż. arch. Iwonę Dziedzic, posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej, wykazał między innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku nr 9:

- tynki na znacznej powierzchni elewacji tylnej skorodowane, odspojone od podłoża, nad linią cokołu zawilgocone, przebarwione,
- stolarka okienna drewniana krosnowa w stanie średnim.

Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli mgr inż. arch. Iwona Dziedzic zaleciła: remont elewacji, wymianę stolarki drewnianej krosnowej.

Z mocy ustawy – Prawo budowlane, tj. art. 61, na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, tzn. utrzymywania obiektu budowlanego w należyłym 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 oraz użytkowania obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska.

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 lub środowiska albo gdy jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.

Z akt sprawy wynika, że obowiązek utrzymywania budynku mieszkalnego przy ul. Buczka 9 nie jest wykonywany przez jego właściciela, tj. Wspólnotę Mieszkaniową.

Mając zatem na uwadze udokumentowany nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, wynikający w szczególności z protokołów badań i sprawdzeń oraz oględzin budynku przeprowadzonych w dniach 07.11.2013r. i 10.07.2014r., tutejszy Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Wobec powyższego rozstrzygnięto jak na wstępie.

Pouczenie

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, po uprzednim uzgodnieniu sposobu wykonania nakazanych robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

Roboty prowadzić pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, 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:

- 1. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z przepisami i zasadami wiedzy technicznej,**
- 2. pomiar geodezyjny powykonawczy wykonanego ewentualnie drenażu opaskowego i kanalizacji deszczowej.**

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

Mariola Kraus

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu
z siedzibą: ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
2. Lidia Sawczak – zarząd wspólnoty

Do wiadomości:

3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu
Delegatura w Wałbrzychu
ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
6. PINB a/a RK + rozdzielnik

