

Wrocław, 6 listopada 2023 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: ul. Karola Szymanowskiego 6, Wrocław
Nr kancelaryjny: 10830/2023
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.328.2022.GF
Znak EDZ: PINB.WIK.5142.352.2023.GF
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 2116/2023

Nakazuję Wspólnocie Mieszkańcowej przy ul. Szymanowskiego 6 we Wrocławiu, stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Karola Szymanowskiego 6 we Wrocławiu (dz. nr 11/1, AM-5, obręb Zalesie):

- **przeprowadzenie kontroli przewodów kominowych** (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego,
- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb (kontrola w cyklu 5-letnim), polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- **sporządzenie ekspertyzy technicznej** obejmującej stan techniczny budynku, w szczególności:
 - fundamentów i ich posadowienia, izolacji ścian fundamentowych (zawilgocenie ścian przyziemia, podciąganie kapilarne wilgoci z poziomu posadowienia, korozja biologiczna murów),
 - ścian konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych, stropu nad piwnicą oraz stropów międzypiętrowych i strychowego,
 - przegród zewnętrznych elewacyjnych (stanu murów, tynków, obróbek blacharskich, systemu odwodnienia obiektu),
 - klatki schodowej (konstrukcja schodów wewnętrznych, ścian klatki schodowej),
 - konstrukcji drewnianej dachu i pokrycia dachowego (ze szczególnym uwzględnieniem połączenia krokwi i murłat, szczelności pokrycia),
 - elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki bytowo-gospodarcze z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku oraz sprawności technicznej i użytkowej instalacji wodociągowej,
 - przewodów kominowych zawierającej inwentaryzację przewodów (ze wskazaniem ich przekroju i długości) i istniejących podłączeń kominowych (z załączeniem niezbędnych szkiców przewodów z przyporządkowanymi podłączeniami na poziomie poszczególnych kondygnacji oraz szkicem dachu ze zbiorczym opisem podłączeń), z oceną ich szczelności, drożności i właściwego ciągu kominowego; prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczo-kominowych i wentylacyjnych do przewodów (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych); wentylacji nawiewno-wywiewnej w poszczególnych lokalach wyodrębnionych na wszystkich poziomach budynku.

Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo jego użytkowania, nośność i stateczność konstrukcji) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad dotyczących elementów ogólnobudowlanych i instalacyjnych (w tym instalacji wentylacyjnej nawiewno-wywiewnej i kanalizacji sanitarnej), **poprzez wskazanie konkretnych robót naprawczych, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.**

Decyzji tej nadaję rygor natychmiastowej wykonalności.

Ekspertyzę mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w danej w specjalności (konstrukcyjno-budowlanej w zakresie oceny stanu technicznego elementów ogólnobudowlanych; instalacyjnej w zakresie oceny podłączeń do przewodów kominowych, funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz sprawności technicznej i użytkowej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej), mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.

Sprawę prowadzi: sygn. GF, tel. 71 799 68 15

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00



Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień i zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Z przeprowadzonych kontroli należy sporządzić protokoły. Do protokołów należy dołączyć stosownie do przedmiotu kontroli kopie: uprawnień i zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, dyplomu mistrza kominiarskiego, świadectwa kwalifikacyjnego w zakresie wykonywania dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych – a następnie przedłożyć je wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682) – dalej: Pb,
- Art. 104 i 108 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775) – dalej: k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

W związku z powzięciem informacji o licznych nieprawidłowościach i wadach w zakresie utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Szymanowskiego 6 we Wrocławiu (spękania ścian nośnych; zawilgocenie murów w poziomie posadowienia i podpiwniczenia; nieszczelności i przecieki w obrębie połaci dachowej; nieprawidłowe połączenie murłat i krokwi; nieszczelny i niedrożny przewód kominowy dymowy; nieszczelności instalacji sanitarnej w poziomie podpiwniczenia powodującej zawilgocenie i korozję przegród budowlanych) – podjęliśmy z urzędu postępowanie wyjaśniające w tym zakresie, celem ustalenia wad w utrzymaniu obiektu, a dalej sprecyzowania obowiązku ich usunięcia.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

4.05.2023 r. przeprowadziliśmy kontrolę ww. nieruchomości. W trakcie czynności dowodowych w terenie ustaliliśmy, że przy ul. Karola Szymanowskiego 6 we Wrocławiu zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z cegły pełnej, z dachem stromym wielospadowym konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką ceramiczną karpiówką.

Dach wraz z jego elementami (trzony kominowe murowane, rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie, podbitka drewniana) znajdują się w ogólnym dobrym stanie technicznym, po remoncie wykonanym kilka lat temu. Nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości i wad w zakresie ich utrzymania.

Przegrody zewnętrzne elewacyjne wykazują oznaki zużycia technicznego spowodowane wieloletnim okresem eksploatacji oraz negatywnym oddziaływaniem czynników atmosferycznych. Na elewacji północnej, zachodniej i południowej widoczne zacieki, zawilgocenia, przebarwienia zmurszałych wypraw tynkarskich. Ponadto na elewacji zachodniej i południowej widoczne liczne zarysowania i spękania murów zewnętrznych. W części zarysowania te mają charakter włosowaty o przebiegu schodkowym. Widoczne pęknięcia muru, rozwarstwienia w narożniku południowo-zachodnim przebiegające od poziomu posadowienia. Liczne uszkodzenia mechaniczne i spękania opaski betonowej przy przegrodzie zewnętrznej od strony ogrodu. Widoczne zawilgocenie murów w poziomie posadowienia budynku, szczególnie od strony zaplecza nieruchomości.

W poziomie podpiwniczenia na ścianach widoczne ślady zacieków, zawilgoceń, przebarwień i korozji biologicznej. Szczególnie zawilgocona jest ściana w obrębie lokalu nr 2A, z wejściem od strony elewacji północnej. W lokalu odczuwalna podwyższona wilgoć, a w ostatnim pokoju od strony piwnicy widoczna znacznie zawilgocona ściana od poziomu posadzki do około 1,5m. Z wyjaśnień mieszkańca wynika, że wilgoć pojawiła się w okresie ostatnich 2 lat - wcześniej nie było takiego problemu. W piwnicy widoczna jest instalacja elektryczna bez puszek, w obrębie instalacji widoczne zawilgocone mury. W części instalacja elektryczna ma charakter prowizoryczny i wykazuje oznaki wyeksploatowania.

W budynku stwierdziliśmy nieprawidłowości dotyczące właściwego zwentylowania poszczególnych lokali mieszkalnych. Na elewacji północnej widoczne nieprawidłowo wyprowadzone wentylacje typu „Z” (przekłucie przez ścianę zakończone stalowym kominkiem) – brak prawidłowego przekroju, ocieplenia oraz wyprowadzenia przewodów ponad dach – co powoduje, że wentylacja nie spełnia swojej funkcji. W szachcie instalacyjnym widoczne wyprowadzone 2 wyloty z rury typu „spiro” stanowiące wentylację jednego z lokali.

W stropie piwnicy widoczny kawałek wyprowadzonej rury typu „spiro” stanowiącej nawiew doprowadzony do paleniska kominka znajdującego się w lokalu nr 2. Dodatkowo w poziomie piwnicy występują otwory kontaktowe oraz przewody w postaci rur stanowiące prawdopodobnie wentylację (brak możliwości identyfikacji ich przeznaczenia). Ponadto w lokalu nr 2A oraz w piwnicy z wejściem od strony elewacji północnej znajdują się zamontowane kotły gazowe odprowadzające spaliny do murowanych trzonów kominowych, za pomocą przewodów spalinowych z rur kwasoodpornych poprowadzonych w poziomie na długich odcinkach mogących wpływać na ich prawidłowe działanie oraz sprawność techniczną. Trzon kominowy posiada liczne ślady zacieków, przebarwień, zawilgoceń i wykwitów na zmurzałym, skorodowanym tynku.

W poziomie poddasza brak prawidłowego wyprowadzenia wywiewek kanalizacyjnych ponad połac dachową. Na poddaszu znajdują się materiały palne (m.in. meble, kartony, ubrania). Z przeprowadzonych czynności kontrolnych sporządziliśmy dokumentację fotograficzną.

W lokalu nr 2 w salonie znajduje się kominek podłączony za pomocą czopucha do przewodu kominowego w murowanym trzonie kominowym. Obecny w toku kontroli Pan Przemysław Klusik oświadcza do protokołu, że po zgłoszeniu dotyczącym nieszczelności przewodu dymowego zaprzestał użytkowania kominka w salonie lokalu nr 2 kilka lat temu. W tej sprawie otrzymał maila od zarządcy o zakazie użytkowania kominka i dostosował się do zakazu.

Po tych ustaleniach pismem z 27.07.2023 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Karola Szymanowskiego 6 we Wrocławiu.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem tego obiektu, w tym m.in.: protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego z 11.05.2022 r.; protokół z okresowej pięcioletniej kontroli z marca 2021r.; protokoły z okresowych kontroli przewodów kominowych (przeprowadzonych w latach 2020-2022); protokoły okresowych kontroli instalacji gazowej (przeprowadzonych w latach 2020-2022) oraz książkę obiektu budowlanego. Przywołaną dokumentację uzupełnia dostarczony 12.06.2023 r. protokół okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z 22.05.2023 r.

Protokoły okresowej kontroli przeprowadzone w cyklu rocznym z 2022 r. i pięcioletnim z 2021 r. są ogólnikowe i lakoniczne – nie odnoszą się w sposób kompleksowy do wszystkich ogólnobudowlanych i instalacyjnych elementów obiektu tworzących funkcjonalną i użytkową całość. Dodatkowo protokół z ostatniej okresowej kontroli obiektu z 22.05.2023 r. wskazuje szereg wad dotyczących utrzymania obiektu, w tym jego konstrukcji w poziomie posadowienia, którego stan techniczny oceniono jako „niezadowalający”. Stwierdzono „wątpliwy” stan fundamentów przy jednym z narożników obiektu – zalecono sporządzenie ekspertyzy technicznej pozwalającej na określenie programu naprawczego. Ponadto zalecono bezzwłoczne sprawdzenie czy powstałe rysy nadal postępują i są aktywne.

W obiekcie występują liczne nieprawidłowości ujawnione w ww. dokumentacji dotyczącej utrzymania obiektu oraz potwierdzone w trakcie naszej kontroli, które wpływają na bezpieczeństwo jego użytkowania oraz przyczyniają się do postępującej degradacji substancji budowlanej. Dotyczą one m.in.:

- spękań i zarysowań ścian nośnych oraz uszkodzenia fundamentów przy jednym z narożników budynku,
- nieszczelności i przecieków w obrębie połaci dachowej oraz nieprawidłowego połączenia murłat z krokwiami, co może wpływać na prawidłowe przekazywanie obciążeń pomiędzy elementami konstrukcyjnymi (liczne przerwania membrany dachowej, ubytki i osunięcia dachówek ceramicznych na połaci dachu – dachówki zalegające w koszach, rynnach);
- korozji biologicznej na elementach konstrukcyjnych lukarn,
- uszkodzenia zmurzałych i skorodowanych wypraw tynkarskich ochronny elewacyjnych, ubytki spoinowania w postaci zaprawy cementowej, zacieki i zawilgoceń na gzymsie,
- niesprawnego systemu odwodnienia obiektu (liczne przecieki do wnętrza budynku, zacieki i zawilgoceń na kominach, nieodpowiednio zakończone rury spustowe w części cokołowej – co może powodować zmianę warunków wodno-gruntowych i „podmywanie” fundamentów),
- nieszczelności i przecieków w obrębie balkonu (uszkodzenie przepustu odpływowego, zdegradowana hydroizolacja balkonu, brak odpowiednio wyprofilowanych spadków – co powoduje zacieki na elewacji i spodzie płyty);

Opis

- zawilgoceń i wykwitów solnych na ścianach w piwnicy spowodowanych kapilarnym podciąganiem wilgoci związanych z brakiem hydroizolacji pionowej ścian,
- nieszczelności i korozji rur oraz kształtek instalacji wodociągowej w poziomie podpiwniczenia powodujących zawilgocenie przegród budowlanych, korozję biologiczną murów i wykwity solne,
- nieprawidłowego połączenia rury na odpowietrznikach pionów kanalizacyjnych, odpowietrzenie kanalizacji wyprowadzone na elewację (brak wyprowadzenia wywiewki kanalizacyjnej ponad połac dachu);
- uszkodzeń instalacji elektrycznej w poziomie piwnicy (część instalacji ma charakter prowizoryczny i wykazuje oznaki wyeksploatowania, brak puszek, zawilgocenia murów w obrębie instalacji).

Niezależnie od przywołanych nieprawidłowości – znajdujące się w aktach sprawy protokoły okresowej kontroli przewodów kominowych z trzech ostatnich lat nie wyjaśniają, czy w budynku podłączenia do przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) są prawidłowe. Ponadto każdy z protokołów jest oderwany od budynku jako całości oraz nie obejmuje wszystkich lokali w obiekcie. Protokoły te nie odnoszą się również do prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach mieszkalnych. Wieloletnie zaniedbania w zakresie sprawności technicznej i użytkowej trzonów kominowych, uprządkowania podłączeń do przewodów kominowych, braki prawidłowej wentylacji wywiewnych w pomieszczeniach higienicznosanitarnych poszczególnych lokali mieszkalnych, brak dopływu odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego do poszczególnych mieszkań dla potrzeb wentylacji grawitacyjnej i bezpiecznego użytkowania przyborów gazowych i urządzeń grzewczo-kominowych z palnikiem atmosferycznym – wymagają podjęcia niezwłocznych działań, celem wyeliminowania zagrożenia.

Podstawowym warunkiem sprawnego działania grzewczych urządzeń gazowych, w tym zupełnego spalania gazu i swobodnego grawitacyjnego odprowadzania spalin jest zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewnej. Dodatkowo brak dopływu odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego wpływa na skuteczne i sprawne usuwanie zużytego i zawilgoconego powietrza z poszczególnych lokali. Podwyższona wilgotność i skraplanie się pary wodnej w wyniku użytkowania lokali (pranie, suszenie, gotowanie, kąpiel, zmywanie) wpływa negatywnie na przegrody budowlane i przyczynia się do korozji biologicznej muru i zagrzybienia ścian.

Niezbędnym warunkiem uporządkowania podłączeń kominowych w budynku jest sporządzenie inwentaryzacji przewodów i podłączeń do przewodów, obrazującej istniejący stan faktyczny. Wówczas możliwe będzie uporządkowanie podłączeń. Wadliwe podłączenia kominowe mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Dotyczy to także braku prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w budynku. Prawidłowa wymiana powietrza w pomieszczeniach, tj. usuwanie zużytego powietrza oraz stały dopływ powietrza zewnętrznego do lokali, dla potrzeb wentylacyjnych, urządzeń gazowych i grzewczo-kominowych – jest niezbędnym warunkiem bezpiecznego użytkowania budynku.

Dodatkowo ww. protokoły zawierają rozbieżne oceny w zakresie prawidłowej i sprawnie działającej wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń, w których zamontowane są urządzenia grzewczo-kominowe na paliwo stałe lub gazowe z palnikiem atmosferycznym i grawitacyjnym odprowadzaniem spalin. W protokole sporządzonym w 2021 r. wskazano, że pomieszczenia te nie posiadają wymaganej wentylacji nawiewno-wywiewnej, natomiast w protokole kontroli z 2022 r. stwierdzono prawidłową wentylację pomieszczeń niezbędną dla właściwej pracy urządzeń grzewczo-kominowych oraz bezpiecznego ich użytkowania. Ponadto w trakcie okresowych kontroli stwierdzono nieprawidłowości dotyczące m.in. braku wentylacji kotłowni z kotłem c.o. gaz przynależnej do lokalu nr 3a; braku wentylacji kuchni lokalu nr 3; braku wkładu kominowego, braku nawiewu w łazience z zamontowanym kotłem c.o. gaz i braku wentylacji kuchni - w lokalu nr 2a; braku wentylacji kotłowni w lokalu nr 1; nieprawidłowego zamontowania okapu mechanicznego w lokalu nr 1 (całkowite przesłonięcie wlotu kratki); nieszczelność przewodu dymowego do którego podłączony jest kominek w lokalu nr 2, nieprawidłowego podłączenia wentylacji wywiewnej kuchni w lokalu nr 6.

Z pozyskanych protokołów nie wynika, czy ww. zagrożenia zostały usunięte, a podłączenia do przewodów kominowych są prawidłowe. Niezależnie od tego w trakcie naszej kontroli na obiekcie stwierdziliśmy nieprawidłowości dotyczące zwentylowania poszczególnych lokali mieszkalnych. Na elewacji północnej widoczne nieprawidłowe wentylacje typu „Z” (przekucie przez ścianę zakończone stalowym kominkiem) – brak prawidłowego przekroju, ocieplenia oraz wyprowadzenia przewodów ponad dach – co powoduje, że wentylacja nie spełnia swojej funkcji. W szachcie instalacyjnym widoczne były wyprowadzone 2 wyloty z rury typu „spiro” stanowiące wentylację jednego z lokali.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Stopień zużycia obiektu w zakresie elementów ogólnobudowlanych świadczy o wieloletnich zaniedbaniach w jego utrzymaniu (brak remontów elementów obiektu znajdujących się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym).

Podkreślić należy, że warunkiem bezpiecznego użytkowania obiektu jest prawidłowa praca ustroju nośnego budynku (fundamentów, ścian nośnych, stropów, konstrukcji drewnianej dachu). Nieprawidłowości w tym zakresie z reguły wiążą się z realnym zagrożeniem dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa ich mienia.

Liczne pęknięcia i zarysowania ścian nośnych oraz uszkodzenie fundamentów w narożniku obiektu; znaczne ubytki w strukturze materiałowej murów zewnętrznych i brak wypraw tynkarskich ochronnych; nieszczelności i przecieków w obrębie połąci dachowej oraz nieprawidłowe połączenie murłat z krokiewiami; niesprawny system odwodnienia obiektu; zawilgocenia i wykwity solne na ścianach w piwnicy spowodowane kapilarnym podciąganiem wilgoci; nieszczelności instalacji wodociągowej w poziomie podpiwniczenia powodujące zawilgocenie przegród budowlanych, korozję biologiczną murów i wykwity solne; nieszczelności i przeciek w obrębie balkonu - stanowią znaczące zagrożenie dla trwałości budynku i bezpieczeństwa jego konstrukcji, która podlega systematycznej degradacji z powodu długotrwałego oddziaływania wilgoci na konstrukcje obiektu.

Brak tynków elewacyjnych powoduje degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury, co skutkuje zawilgoceniem muru i wzrostem wilgotności pomieszczeń (obniżenie izolacyjności ścian) oraz korozją cegieł i spoin.

Dodatkowo odspojone i uszkodzone tynki, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji, gzymsów mogą zagrażać bezpieczeństwu osób znajdujących się w otoczeniu budynku – możliwość niekontrolowanego odpadnięcia tych elementów. Zagrożenie takie stanowią także osuwające się dachówki zalegające w koszach i rynnach.

Dach stanowi kluczową przegrodę zewnętrzną chroniącą obiekt przed przedostawaniem się wody opadowej do jego wnętrza. Nieszczelności i przecieki w jego obrębie stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia (długotrwałe zawilgocenie konstrukcji drewnianej dachu i stropu strychowego powoduje korozję biologiczną i utratę właściwości nośnych przez drewno konstrukcyjne).

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „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”.

W naszej ocenie w rozpoznawanej sprawie niezbędne jest skorzystanie z tego środka dowodowego, nakładając obowiązek dokumentacyjny, w celu pozyskania dowodów oceniających rzeczywisty stan obiektu i istniejące zagrożenie związane ze stanem technicznym fundamentów, ścian nośnych, stropów, konstrukcji drewnianej dachu, przegród zewnętrznych elewacyjnych, klatki schodowej (konstrukcja schodów wewnętrznych, ścian klatki schodowej), murowanych trzonów kominowych (w tym oceny podłączeń do przewodów kominowych i funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej) – a dalej określenia niezbędnych robót remontowych zapewniających bezpieczeństwo użytkowania obiektu. Oceniane dowody nie spełniają tych wymagań i nie pozwalają na wydanie nakazu.

Działania naprawcze dotyczące elementów konstrukcyjnych obiektu zapewniających prawidłową pracę ustroju nośnego budynku należy wykonać w sposób systemowy, co jest możliwe dopiero po dokonaniu kompleksowej oceny i pełnej diagnozy określającej przyczyny nieprawidłowości dotyczących tych elementów, którą należy poprzedzić szczegółowymi oględzinami, odkrywkami, obliczeniami statyczno-wytrzymałościowymi oraz ekspertyzą techniczną.

Dodatkowo warunkiem bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych jest sprawna wentylacja, szczelne i drożne przewody kominowe, prawidłowe podłączenia do przewodów oraz stały dopływ powietrza zewnętrznego do mieszkania wyposażonego w przybory gazowe z palnikiem atmosferycznym pobierającym powietrze do spalania gazu, które jest niezbędne do spełnienia podstawowych wymagań bezpieczeństwa, tj. zupełnego spalania gazu i swobodnego grawitacyjnego odprowadzania spalin.

Nieprawidłowości w tym zakresie z reguły wiążą się z realnym zagrożeniem dla życia i zdrowia ludzi (np. powstanie tlenku węgla w wyniku braku zupełnego spalania gazu w pomieszczeniu pozbawionym wentylacji nawiewnej). Ich usunięcie jest niezbędne.

Decyzja ta ma charakter dowodowy (nie jest merytorycznym rozstrzygnięciem sprawy) – pozyskanie protokołów kontroli oraz ekspertyzy technicznej jest konieczne dla prawidłowego, rzetelnego i kompleksowego określenia obowiązków, których wykonanie doprowadzi do odpowiedniego stanu technicznego elementy konstrukcyjne i instalacyjne obiektu.

Dalej w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w stanie technicznym na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu, zakres wad, sposób ich usunięcia, ze wskazaniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Dlatego poza kontrolą nakazaliśmy sporządzenie ekspertyzy technicznej.

➤ Termin na wykonanie obowiązku

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny w przypadku nadania rygoru natychmiastowej wykonalności z chwilą, gdy decyzja jest doręczona i winien być wykonany niezwłocznie.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 3 miesięcy, od dnia doręczenia decyzji podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Decyzja, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 k.p.a., podlega wykonaniu z chwilą doręczenia jej stronom, a wniesienie środka zaskarżenia (odwołania) nie wstrzymuje jej wykonania.

➤ Adresat obowiązku

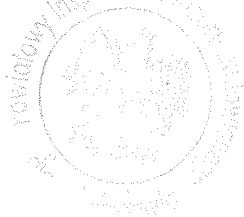
Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej tego budynku.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
Nm.
mgr inż. Przemysław Samochi

Pismo otrzymują

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Szymanowskiego 6 we Wrocławiu – na adres administratora
2. Fontis Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o.
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków UM Wrocławia
4. PINB aa.