

Wałbrzych, 2021.04. 14



DECYZJA NR 23 / 2021

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2020.1333 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2020.256 ze zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu (dz. nr 294/2, obręb Śródmieście nr 27), w części dotyczącej części wspólnych budynku -

NAKAZUJE

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu –
właściciele budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu, działka nr 294/2,
obręb nr 27 Śródmieście

- usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, zlokalizowanego przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu, działka nr 294/2, obręb nr 27 Śródmieście, w części dotyczącej części wspólnych budynku - poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia ścian zewnętrznych w poziomie parteru od strony elewacji frontowej i bocznej lewej oraz w pasie na styku z gruntem od strony elewacji tylnej i częściowo bocznej prawej,
- 2) naprawę elewacji budynku poprzez skucie zmurszałych tynków i wykonanie nowych tynków, uzupełnienie ubytków tynków, uzupełnienie spoin między ceglami, uzupełnienie ubytków cegieł, w szczególności w części cokołowej budynku,
- 3) wymianę skorodowanych obróbek blacharskich gzymsów,
- 4) naprawę nieszczelnego zadaszenia nad wejściem do pomieszczeń gospodarczych,
- 5) uzupełnienie ubytków tynków na ścianach i części kominów na strychu,
- 6) naprawę bądź wymianę nieszczelnych okien krosnowych drewnianych na strychu wraz z uzupełnieniem oszklenia,
- 7) na klatce schodowej : usunięcie zawilgocenia ścian wewnętrznych w poziomie parteru , usunięcie zmurszałych tynków na ścianach i wykonanie nowych tynków, uzupełnienie tynków na sufitach, odnowę malatury klatki schodowej, naprawę wytartych środkiem kamiennych schodów poprzez ich wyrównanie, naprawę wierzchniej warstwy posadzki z wykładziny PCV na spocznikach , naprawę sufitu poddasza,
- 8) naprawę nieszczelnych, skorodowanych biologicznie drzwi wiatrolapu,
- 9) w pomieszczeniach gospodarczych na parterze, stanowiących części wspólne budynku : naprawę posadzek ceglanych poprzez uzupełnienie ubytków, usunięcie zmurszałych tynków i wykonanie nowych tynków, usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia ścian wewnętrznych, uzupełnienie ubytków tynku na ścianach i sufitach,
- 10) naprawę zarysowanego ceglano, łukowego stropu w pomieszczeniach gospodarczych
- 11) wymianę zardzewiałych pionów kanalizacyjnych,
- 12) uzupełnienie brakującej rury spustowej na elewacji bocznej lewej,
- 13) naprawę bądź wymianę powyginanej rynny z blachy powlekanej na elewacji tylnej,
- 14) usunięcie powierzchniowej korozji pasa nadrynnowego,
- 15) naprawę podstemplowanego stropu nad łazienką w lokalu mieszkalnym nr 4.

Określam termin wykonania obowiązków :

- 1) o których mowa w pkt.10,15 jak wyżej – do dnia 30.09.2021r.
- 2) o których mowa w pkt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 oraz 11, 12,13,14 - do dnia 30.06.2022r.

ZAKAZUJE

Gminie Wałbrzych – właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 4

- użytkowania lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu - do czasu usunięcia zawilgocenia i zagrzybienia ścian zewnętrznych w pasie na styku z gruntem od strony elewacji tylnej i częściowo bocznej prawej, o którym mowa w pkt.1 jak wyżej oraz naprawy podstemplowanego stropu nad łazienką w lokalu mieszkalnym nr 4, o którym mowa w pkt.15 jak wyżej.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy (art. 66 ust.2 ustawy - Prawo budowlane).

UZASADNIENIE:

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zawiadomieniem z dnia 26.01.2021r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku, zlokalizowanego przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu (działka nr 294/2, obręb Śródmieście nr 27).

Właścicielem budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu.

Budynek przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha oraz usytuowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Stare Miasto, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.12.1977r., nr rejestru : 712/683/Wł.

Zgodnie z art.61 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r.,poz.1333 ze zm.) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego obowiązany jest utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art.5 ust.2

Art.5 ust.2 stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych 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 ust. 1 pkt.1-7 (w szczególności wymagania : spełnienia nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektu).

Na żądanie tut. organu nadzoru budowlanego z dnia 07.01.2021r. - zarządca (administrator) budynku MZB Sp. z o.o., przy piśmie z dnia 14.01.2021r., przedłożył kserokopie : protokołu z okresowej kontroli, przeprowadzanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, protokołu z okresowej kontroli, przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia, protokołów z okresowej kontroli, przeprowadzanej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych w częściach

wspólnych oraz w lokalach, protokołów z okresowej kontroli, przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat, obejmującej badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów w częściach wspólnych i lokalach, protokołu z okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych.

W protokole z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia z kwietnia 2018r., dokonujący kontroli Piotr Olczak (specjalność konstrukcyjno-budowlana) oraz mgr inż. Mieczysław Czwordon (specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie instalacji sanitarnych) wykazują: brak izolacji przeciwwilgociowych, zabrudzenia tynków cementowo-wapiennych na ścianach zewnętrznych, stropy - brak uwag, klatka schodowa: malatura stan zły, okna drewniane stan lichy (zalecenia: odnowić malaturę klatki schodowej, balustrad oraz drzwi wejściowych, wymiana okien drewnianych), w piwnicy ubytki tynku, strych - ubytki tynków, więźba drewniana - brak uwag, pokrycie dachu i kominy: rynny, rury stan dobry, kominy murowane stan dobry, dach papa stan zadawalający (zalecenia: wymiana obróbek blacharskich gzymsów), elewacje: ubytki i zabrudzenia tynków, zacieki - stan zadawalający (zalecenia: remont elewacji). W protokole nie wykazano robót do wykonania w trybie pilnym ze względu na występujące zagrożenie życia lub mienia.

W protokole rocznym z maja 2020r. z kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, dokonujący kontroli mgr inż. Marcin Sterzel (uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej) oraz mgr inż. Mieczysław Czwordon (specjalność instalacyjno-inżynieryjna w zakresie instalacji sanitarnych) wykazują nieprawidłowości: ściany zewnętrzne - ubytki tynków, cegły, spoiwa, zabrudzenia, zacieki, gzymsy - ubytki tynku, zabrudzenia, pokrycie dachowe - papa stan dobry, obróbki blacharskie stan dobry, rynny i rury spustowe stan dobry, kominy murowane z cegły stan dobry, odprowadzenie wody opadowej stan zadawalający, klatka schodowa: biegi schodowe z balustradami - stopnie wytarte, balustrady do malowania, ubytki tralek, stolarka drzwiowa metalowa do malowania, piwnice - ubytki tynków, zawilgocenia, strych - ubytki tynków, szyby popękane, wymiana okien.

Zalecenia kontrolujących zawarte w protokole: remont elewacji, drzwi wejściowe do malowania, okna na strychu do wymiany, remont schodów klatki schodowej, uzupełnienia tralek, balustrady do malowania, odnowić tynki i malaturę klatki schodowej, piwnic, strychu.

W protokole kominiarskim z lipca 2020r. mistrz kominiarski Daniel Siara stwierdza, że stan techniczny przewodów jest dobry.

W protokole ze sprawdzenia stanu technicznego i sprawności instalacji elektrycznej i piorunochronnej w budynku przy ul. A. Mickiewicza 3 w Wałbrzychu z 17.09.2018r., przeprowadzający kontrolę Piotr Olczak nie wnosi uwag w zakresie dotyczącym części wspólnych budynku. W protokole z badań eksploatacyjnych instalacji elektrycznej wyżej wymieniony zawarł także orzeczenie o instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 4, iż nadaje się ona do dalszej eksploatacji.

W protokole z przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach i lokalach użytkowych, przeprowadzający kontrolę Marek Błażuk (uprawnienia gazowe, prace kontrolno-pomiarowe) stwierdza, że instalacja jest szczelna i zgodna z przepisami.

W dniu 22.02.2021r. tut. organ nadzoru budowlanego przeprowadził oględziny w sprawie stanu technicznego budynku, zlokalizowanego przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu. W oględzinach uczestniczyli w szczególności przedstawiciel zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu, przedstawiciel zarządcy – administratora budynku : MZB Sp. z o.o. w Wałbrzychu, właściciele lokali mieszkalnych nr 5, 6, 7.

Oględziny budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu wykazały, że :

Elewacja frontowa budynku – otynkowana tynkiem cementowo-wapiennym, widoczne ubytki tynków, zwłaszcza w części cokołowej, widoczne zawilgocenia ścian w poziomie parteru, obróbki blacharskie gzymsów skorodowane, widoczne ubytki cegieł w części cokołowej, widoczne ubytki spoin między cegłami.

Elewacja boczna lewa - otynkowana tynkiem cementowo-wapiennym, tynki częściowo zmurzałe, widoczne zawilgocenie ścian w poziomie, widoczne ubytki tynków, widoczne ubytki spoin między cegłami, odsłoniętymi wskutek ubytków tynków elewacyjnych, obróbki blacharskie gzymsów międzykondygnacyjnych skorodowane, zadaszenie nad wejściem do pomieszczenia gospodarczego w stanie lichym, nieszczelne, prowizoryczne.

Elewacja tylna – widoczne znaczne zawilgocenie ścian w poziomie na styku z gruntem, widoczne ubytki tynków, widoczne ubytki spoin między cegłami, odsłoniętymi wskutek ubytków tynków.

Elewacja boczna prawa – ubytki tynków, zawilgocenie ściany.

Strych – widoczne ubytki tynków na ścianach i części kominów, okna krosnowe drewniane nieszczelne, zabite płytami, brak oszklenia w oknach.

Klatka schodowa – w poziomie parteru widoczne zawilgocenie ścian, tynki zmurzałe, na pozostałych kondygnacjach tynki częściowo zmurzałe, liczne ubytki malatury, schody na kondygnacje kamienne z piaskowca zabiegowe, stopnie wytarte środkiem, spoczniki z posadzką z wykładziny PCV – ubytki wykładziny, balustrady drewniane z ubytkami malatury, tynki na sufitach z ubytkami, tynk na suficie (poddaszu) liczne ubytki, widoczna trzcina i deski, drzwi wiatrołapu – drewniane nieszczelne, korozja biologiczna.

Pomieszczenia gospodarcze na parterze – posadzki ceglane z ubytkami w ceglach, tynki zmurzałe, ściany zawilgocone i zagrzybione, liczne ubytki tynków, stropy nad pomieszczeniami gospodarczymi ceglane łukowe, widoczne zarysowanie stropu, widoczne ubytki tynków na sufitach.

Instalacja kanalizacyjna- piony kanalizacyjne zardzewiałe.

Dach – dachy dwuspadowe pokryte papą, widoczny brak rury spustowej – elewacja boczna lewa. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej, na elewacji tylnej rynna z blachy powlekanej powyginana, haki rynnowe skorodowane. Pas nadrynnowy – widoczna korozja powierzchniowa. Kominy – kominy ponad dachem przemurowane.

W lokalu mieszkalnym nr 4 (własność Gmina Wałbrzych) – stwierdzono widoczne znaczne zawilgocenie i zagrzybienie ścian w łazience, kuchni oraz pokoju, strop w łazience podstemplowany.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku uczyniono. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Natomiast w przypadku, gdy właściciel obiektu nie wypełnia ustawowych obowiązków w kwestii utrzymania obiektu w odpowiednim stanie technicznym, wynikających z rozdziału 6 ustawy – Prawo budowlane – organ nadzoru budowlanego jest zobligowany nakazać

właścicielowi lub zarządcy – stronie zobowiązanej, w tym przypadku Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu, celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem.

Stwierdzone nieprawidłowości, polegające na zawilgoceniu i zagrzybieniu ścian zewnętrznych (w tym w lokalu mieszkalnym nr 4) oraz nieodpowiedni stan techniczny stropu nad łazienką w lokalu mieszkalnym nr 4 (strop podstemplowany), zarysowany strop ceglany łukowy nad pomieszczeniami gospodarczymi na parterze mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia bądź życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia w związku z negatywnym wpływem wilgoci i zagrzybienia na zdrowie bądź życie ludzi oraz zagrożenie w związku z ewentualną awarią uszkodzonych elementów konstrukcyjnych (stropu).

Stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, w tym m.in. zawilgocone i zagrzybione ściany zewnętrzne, elewacje budynku z ubytkami tynku, zmurszałym tynkiem, brakiem spoin między ceglami oraz ubytkami cegieł, nieodpowiedni stan klatki schodowej, zarysowany strop ceglany nad pomieszczeniami gospodarczymi, podstemplowany strop w łazience w lokalu nr 4, skorodowane obróbki blacharskie gzymsów, nieodpowiedni stan stolarki okiennej i drzwiowej - obligują tut. organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej właścicielowi budynku, tj. Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu, usunięcie tychże nieprawidłowości, poprzez wykonanie robót, określonych w pkt.1-15 sentencji niniejszej decyzji.

Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym, jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art.66 ust.1 pkt.1-3 ustawy Prawo budowlane – to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości – patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 29 stycznia 2019 II SA/Kr 1240/19, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2019 r. VII SA/Wa 1543/19.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku, co jest zgodne z art. 104 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy - tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji. Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE :

W związku z tym, iż budynek przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha oraz usytuowany jest na obszarze historycznego układu urbanistycznego Dzielnicy Stare Miasto, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 08.12.1977r., nr rejestru : 712/683/Wł. – przed przystąpieniem do wykonania nakazanych robót, o których mowa w osnowie niniejszej decyzji w pkt.1 -15 – właściciel budynku – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Adama Mickiewicza 3 w Wałbrzychu winna wystąpić o uzgodnienie sposobu wykonania tychże robót do Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu.

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać zgodnie z wytycznymi Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane, tj. osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń i legitymującej się aktualnym zaświadczeniem przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

O wykonaniu nakazanych niniejszą decyzją robót budowlanych w określonych terminach - należy niezwłocznie powiadomić tut. Organ, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania nakazanych robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami oraz wytycznymi Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

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.

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
NAZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha
[Signature]

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego wg rozdzielnika.