

Wałbrzych, 2017.11.09

PINB.WB/7356/332-3/1545-17/1607/ES/17

DECYZJA Nr 234/2017

Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) oraz **art. 104 § 1 i § 2** Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynków przy ul. Słowackiego 3 i 3A, obr. Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu, w części dotyczącej stanu technicznego części wspólnych budynku nr 3A

NAKAZUJĘ

**Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Słowackiego 3 i 3A –
właścicielce budynku przy ul. Słowackiego 3A w Wałbrzychu**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 3A w Wałbrzychu poprzez wykonanie w częściach wspólnych budynków robót jak niżej:

- 1) naprawę ugiętego stropu na piętrze,
- 2) uzupełnienie ubytków tynków na ścianach i stropach piwnic i strychu,
- 3) uzupełnienie ubytków tynków na ścianach klatki schodowej,
- 4) naprawę posadzki strychu poprzez wymianę uszkodzonych, zbutwiałych desek,
- 5) naprawę obróbek blacharskich dachu przy wywiewce kanalizacyjnej,
- 6) naprawę okien w WC,
- 7) naprawę drzwi wejściowych zewnętrznych do budynku,
- 8) naprawę tralek w balustradzie schodowej klatki schodowej,
- 9) naprawę spocznika na piętrze,
- 10) uzupełnienie ubytków tynku na kominie na II piętrze w części strychowej,
- 11) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian w piwnicy.

Roboty, o których mowa w pkt 1, 4, 5, 8, 9 i 10 należy wykonać w terminie do dnia 31.03.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 2, 3, 6 i 7 należy wykonać w terminie do dnia 30.09.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 11 należy wykonać w terminie do dnia 30.06.2019 r.

Uzasadnienie

Dnia 03.04.2017 r. do tut. Organu wpłynęło pismo administratora budynku przy ul. Słowackiego 3, 3A w Wałbrzychu – Sidom Zarządzanie Nieruchomościami w sprawie niezastosowania się do zaleceń kominiarskich przez Biuro Turystyczno – Usługowe „Juventur” Wałbrzych. Do pisma dołączony został protokół kominiarski z 28.11.2016 r. z informacją, że w lokalu biura jw. brak jest wkładu kominowego kwasoodpornego do kotła CO gazowego o długości 5 m od wylotu komina, należy wymienić łącznik od kotła CO gazowego (skorodowany), zakaz użytkowania kotła do czasu zamontowania wkładu kominowego, brak wentylacji do kotła CO gazowego.

Na żądanie tut. Organu z dnia 28.04.2017 r. – zarządca budynku w dniu 19.05.2017 r. przedłożył w tut. Organie protokoły badań i sprawdzeń, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy Prawo budowlane – w tym protokół kontroli pięcioletniej i rocznej z 2014 r. w budynku ul. *Słowackiego 3A* w Wałbrzychu, sporządzonym przez mgr inż. Zofię Czempkowską, stwierdza ona, iż piwnice są zawilgocone – należy wykonać izolację przeciwwilgociową piwnic. Na piętrze strop jest zapadnięty – należ go naprawić. Tynki na klatce schodowej w wielu miejscach. Na strychu deski w posadzce uszkodzone, zbutwiałe, ubytki tynków na ścianach i stropach uszkodzone. Nieszczelności dachu przy wywiewce kanalizacyjnej. Okienka w WC w stanie lichym, drzwi wejściowe drewniane w stanie złym. Powyższe uwagi znajdują się również w protokole rocznym sporządzonym przez inż. Ryszarda Krasieńskiego. Ponad w przeglądzie rocznym stwierdzono, że należy uzupełnić ubytki tynków w piwnicy na ścianach i stropie. Balustrada wymaga remontu.

Tut. Organ pismem z dnia 05.06.2107 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynków przy ul. Słowackiego 3 i 3A, obr. Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu oraz wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 03.07.2017 r. stwierdzono, że w budynku przy ul. *Słowackiego 3A* na klatce schodowej ugięty jest strop na piętrze. Tynki na ścianach i stropie w piwnicy zmurzałe. Na klatce schodowej tynki częściowo zmurzałe. Pierwszy bieg schodów – ubytki w stopnicach. Niewielkie ubytki w posadzce piwnicy. Na II piętrze ubytki tynku na kominie.

Stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym części wspólnych, tj.: ugięty strop, ubytki tynku na kominach i ścianach piwnic, klatek, strychów, zniszczone schody, posadzki, okna, drzwi, brak izolacji - obligują tutejszy organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie tych nieprawidłowości celem doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z prawem i tym samym eliminację zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi, mogących między innymi wynikać z upadku luźnych dachówek oraz innych luźnych elementów, upadku na uszkodzonej posadzce oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, poprzez wykonanie robót budowlanych, o których mowa w pkt 1-11.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 - w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją uczyniono.

Niniejsza decyzja została wydana na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, przepis ten jest zamieszczony w rozdziale zatytułowanym „Utrzymanie obiektów budowlanych”, co z góry przesądza, że przepis ten powinien mieć zastosowanie w przypadkach, kiedy obiekt budowlany jest nieprawidłowo eksploatowany, nie remontowany, nie konserwowany, przez zaniechanie, niedbalstwo, brak kontroli, przez bierność właściciela lub zarządcy, doprowadzony do stanu opisanego w art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Również uwagi wymaga fakt, że to na właścicielu lub zarządcy ciąży obowiązek utrzymywania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem

i wymaganiami ochrony środowiska oraz należyтым stanem technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (...).

Przy czym zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z orzecznictwem administracyjnym, jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art. 66 ust. 1 pkt 1-3 Prawa budowlanego to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości – patrz wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt VII SA/Wa 799/11.

Na podstawie art. 104 § 2 Kpa decyzją rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 3 i 3A co do jej istoty w części dotyczącej części wspólnych budynku 3A.

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-11 należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tutaj. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Mariola Kraus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego.