

Wałbrzych, 2017.11.09

PINB.WB/7356/332-3/1545-17/1608/ES/17

DECYZJA Nr 235/2017

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, 108 § 1** 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 3

NAKAZUJĘ

**Wspólnocie Mieszkańcowej przy ul. Słowackiego 3 i 3A –
właściciele budynku przy ul. Słowackiego 3 w Wałbrzychu**

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

- 1) uzupełnienie ubytków spoin i tynku na kominach,**
- 2) uzupełnienie ubytków tynków na ścianach, stropach i posadzkach piwnic,**
- 3) wymianę zlasowanej cegły ścian piwnic,**
- 4) uzupełnienie ubytków tynków na ścianach na strychu,**
- 5) miejscową naprawę sklepienia w piwnicy wraz ze wzmocnieniem stropu prętami oraz oczyszczeniem skorodowanych belek stalowych w piwnicy i zabezpieczeniem ich antykorozyjnym,**
- 6) naprawę schodów prowadzących do piwnicy, w szczególności stopnic,**
- 7) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w WC dla lokalu nr 6 na półpiętrze,**
- 8) naprawę pokrycia dachowego w zakresie usunięcia nieszczelności pokrycia,**
- 9) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz osuszenie ścian w piwnicy.**

Roboty, o których mowa w pkt 1, 5, 6 i 8 należy wykonać w terminie do dnia 31.03.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 2, 3, 4, i 7 należy wykonać w terminie do dnia 30.09.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 9 należy wykonać w terminie do dnia 30.06.2019 r.

Decyzji niniejszej w zakresie pkt 5 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez zawalenie się stropu.

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 2013 r. w budynku *ul. Słowackiego 3* w Wałbrzychu, sporządzony przez mgr inż. Dominikę Bartniak. W protokole stwierdzono, że widoczne są zawilgocenia ścian piwnic i fundamentów, występują zastoiny wodne – piwnica zalana do wysokości około 0,2 m – należy wykonać izolację pionową ścian piwnic i odprowadzenie wód gruntowych. W piwnicy ściany zawilgocone z ubytkami tynków oraz przebarwieniami, tynki miejscowo zlasowane, zmurzałe, stan lichey. Ponadto kształtowniki z oznakami korozji, miejscowe uszkodzenia sklepienia, znaczne ubytki tynków i spoinowania, miejscowo cegła zmurzała, luźna. Na strychu tynki zarysowane, nierówne, z miejscowymi ubytkami i zaciekami, przebarwione. Należy wykonać miejscową naprawę pokrycia dachowego – nieszczelności. Schody do piwnicy zniszczone z uszkodzonymi stopnicami, nierówne, stan lichey. Powyższe uwagi znajdują się również w protokole rocznym sporządzonym przez inż. Ryszarda Krasieńskiego. Ponad w przeglądzie rocznym stwierdzono, że na kominach poniżej dachu znajdują się ubytki tynku.

Tut. Organ pismem z dnia 05.06.2017 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 3* na strychu widoczne zacieki, na kominach zmurzałe tynki, widoczne ubytki spoin w ceglach. Wyczuwalne jest ugięcie desek w posadzce. W piwnicy ubytki w tynkach, ściany zawilgocone, belki silnie skorodowane. Wejście do piwnicy drugiej – schody z licznymi ubytkami, ubytki w tynkach, belki skorodowane. WC wspólne na półpiętrze (użytkowane przez lokal nr 5) – brak wentylacji nawiewno – wywiewnej, okno PCV.

Stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym części wspólnych, tj.: ubytki tynku na kominach i ścianach piwnic, klatek, strychów, nieszczelności dachu, zniszczone schody, posadzki, brak wentylacji w WC, brak izolacji, zalane piwnice - 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 1-9.

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 obligowany 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 decyzja rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 3 i 3A co do jej istoty w części dotyczącej części wspólnych budynku 3.

Decyzji niniejszej w zakresie pkt 5 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez zawalenie się stropu.

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-9 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 tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokoł kominiarski potwierdzający prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w WC.

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.