

Wałbrzych, 2019.04. 16

PINB.WB/7356/332-1/3937-17/ 432 /DK/19

DECYZJA Nr.....22...../2019

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2018.1202 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2018.2096 ze zmianami) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. **Słowackiego 1** w Wałbrzychu – w części dotyczącej części wspólnych budynku z wyłączeniem konstrukcji i pokrycia dachu nad wyższą częścią budynku

NAKAZUJĘ

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul Słowackiego 1 w Wałbrzychu – właściciele budynku mieszkalnego przy ul Słowackiego 1 w Wałbrzychu,

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/4675/723/Wł decyzją Konserwatora Zabytków z dnia 06.03.1979 r., zlokalizowanego na działce nr 254 (wyższa część budynku) i na działce nr 255/2 (niższa część budynku), obręb 27 Śródmieście, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) wykonanie robót zabezpieczających i ich utrzymywanie do czasu wykonania docelowych robót naprawczych, polegających na założeniu kontrolnych plomb szklanych w miejscach głębokich spękań na ścianie frontowej i od podwórza oraz ich stałe bieżące monitorowanie (wyniki monitorowania odnotowywać w dzienniku z kontroli)
- 2) naprawę bądź wymianę pokrycia papowego dachu płaskiego niższej części budynku wraz z wymianą uszkodzonych elementów odeskowania,
- 3) wymianę spróchniałych elementów konstrukcyjnych - krokwi płaskiego dachu niższej części budynku,
- 4) naprawę uszkodzonej rynny przybudówki – zaplecza sklepu mięsnego od strony podwórza,
- 5) naprawę spękanej czapy kominowej oraz uzupełnienie ubytku fug na jednym kominie nad dachem płaskim niższej części budynku,
- 6) naprawę tynków kominów w części strychowej, poprzez usunięcie spękań, przebarwień oraz uzupełnienie ubytków,
- 7) naprawę bądź wymianę stolarki okiennej klatki schodowej,
- 8) naprawę tynków ścian i stropów klatki schodowej, korytarzy, poprzez usunięcie łuszczących się tynków, naprawę spękanych tynków, uzupełnienie ubytków tynków wraz z odnowieniem malatury,
- 9) naprawę posadzki w poziomie parteru – holu, poprzez uzupełnienie brakujących oraz wymianę uszkodzonych płytek posadzkowych,
- 10) naprawę bądź wymianę uszkodzonych, wyeksploatowanych warstw wierzchnich (wykładzin) na drewnianych podestach wyższych kondygnacji,
- 11) usunięcie zawilgocenia ścian piwnic,
- 12) skucie zmurszałych tynków ścian i stropów w piwnicy wraz z odtworzeniem tynków,
- 13) naprawę posadzki cementowej w piwnicy, poprzez uzupełnienie ubytków w posadzce
- 14) naprawę widocznych spękań i uzupełnienie ubytków tynków na elewacjach budynku, od strony ul. Słowackiego, od podwórza i w tunelu,
- 15) naprawę gzymsów na elewacjach od strony ul. Słowackiego i od Placu Magistrackiego poprzez likwidację spękań i uzupełnienie ubytków,
- 16) wzmocnienie ściany pomiędzy lokalami nr 9 i nr 10 pod kątem jej stateczności – od strony lokalu nr 9

Roboty, o których mowa w pkt 1 należy wykonać w terminie do dnia 31.05.2019 r.

Roboty, o których mowa w pkt 4,5,6,9,10,13,16 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2019 r.

Roboty, o których mowa w pkt 2,3,7,8,11,12,14,15 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2020 r.

Uzasadnienie

W związku z pismem z dnia 11 sierpnia 2017 roku (data wpływu do tut. organu 25 sierpnia 2017 roku) właścicielki lokalu nr 17 zawierającym prośbę o interwencję w sprawie naprawy połączenia dachowej budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, w związku z pojawiającymi się podczas opadów deszczu zaciekami w pokoju jej mieszkania nr 17 na połączeniu ściany kolankowej ze skosem połączenia dachowej - tut. Organ w dniu 31.08.2017r. zażądał protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, a w dniu 18.09.2017r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu i zawiadomił strony o przeprowadzeniu dowodu z oględzin w tej sprawie.

W dniu 12.09.2017r. zarządca nieruchomości przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu – SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami przedłożył żądane dokumenty, w tym protokół z kontroli okresowej pięcioletniej a zarazem rocznej z listopada 2016r., sporządzony przez inż. posiadającego uprawnienia budowlane nr UAN.VI.-f/176/89 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Tutejszy Organ w dniach 11.10.2017 roku oraz 19.12.2017 r. przeprowadził oględziny budynku mieszkalnego przy ul. Słowackiego nr 1 w Wałbrzychu w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynku w obecności przedstawicieli zarządcy, Gminy Wałbrzych i BOK Śródmieście.

W wyniku przeprowadzonych oględzin w dniu 11.10.2017r. stwierdzono:

- dach nad wyższą częścią budynku dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej kryty papą po remoncie, nad niższą częścią budynku dach płaski papowy. Popękane tynki kominów w części wyremontowanego dachu, ponad dachem przemurowane. Na całej konstrukcji dachu oraz deskowaniu widoczne liczne ślady po starych zaciekach. Zarządca budynku poinformował, iż Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła o uzyskanie pozwolenia na remont części dachu, dokumentacja przewiduje również remont kominów. Podłogi na strychu drewniane.

Ponadto w trakcie oględzin stwierdzono:

- na korytarzach i na klatce schodowej liczne spękania i ubytki tynku na ścianach i stropach,
- w piwnicy w częściach wspólnych – tynki zmurszałe, posadzka cementowa z wieloma ubytkami, ściana od strony ul. Słowackiego zawilgocona, nie zabezpieczone otwory służące do zsypu węgla przed dostawaniem się wody opadowej
- ściana działowa pomiędzy lokalami mieszkalnymi nr 9 i 10 od strony lokalu nr 9 - pęknięta, odspojona od sufitu i ściany zewnętrznej,
- w pokoju lokalu mieszkalnego nr 17 na ścianie zewnętrznej kolankowej w miejscu połączenia ze skosem dachu (pod oknem połaciowym) widoczne ślady po starych zalaniach.

W trakcie oględzin dachu nad lokalem mieszkalnym nr 17, zauważono w miejscu zgrzewu papy wyciek wody spod papy.

Z przeprowadzonych oględzin wykonano dokumentację fotograficzną, która stanowi załącznik do protokołu z oględzin.

W wyniku przeprowadzonych oględzin w dniu 19.12.2017r. stwierdzono:

- dach nad wyższą częścią budynku dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej, nad niższą częścią budynku dach płaski,
- okna drewniane krosnowe,
- posadzka drewniana z desek, na posadzce widoczne miejscowo zacieki z dachu,
- na całej konstrukcji dachowej i odeskowaniu widoczne liczne ślady po zaciekach, malatura więźby dachowej z farby olejnej z licznymi odpryskami,
- krokwie częściowo spróchniałe, m.in. w obrębie wyłazu dachowego (w niższej części budynku),
- w jednej z komórek strychowych konstrukcja więźby dachowej i słupy zabudowane i otynkowane,
- na ścianach miejscowe ubytki tynku.

Właścicielka lokalu mieszkalnego nr 17 nie udostępniła części strychowej, będącej w Jej użytkowaniu – celem oględzin.

Przy piśmie z dnia 22 grudnia 2017 roku (data wpływu do tut. organu w dniu 27.12.2017r.) SIDOM - zarządca nieruchomości przedłożył dodatkowo protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku z grudnia 2017r. W przedłożonym protokole z kontroli okresowej rocznej, inż.

posiadający uprawnienia budowlane nr UAN.VI.-f/176/89, na podstawie przeprowadzonej kontroli wykazał ten sam zakres robót remontowych, jaki wykazał w protokole z kontroli okresowej pięcioletniej a zarazem rocznej z listopada 2016r.

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 11.10.2017r. oraz z dnia 19.12.2017 r. roku, protokoły kontroli stanu technicznego obiektu, tut. Organ w dniu 22.05.2018 roku wydał częściową decyzję nr 95/2018 rozstrzygającą sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku.

Od decyzji tej w dniu 06.06.2018r. odwołała się Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Juliusza Słowackiego 1 w Wałbrzychu a w dniu 07.06.2018r od decyzji tej odwołała się

Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr 947/2018 z dnia 20.07.2018r. uchylił zaskarżoną decyzję nr 95/2018 w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, argumentując między innymi, iż koniecznym jest przeprowadzenie przez organ I instancji dodatkowych oględzin, celem szerszego odniesienia się do stanu technicznego części wspólnych budynku, przy czym organ II instancji wskazał, iż zasadnym jest uznanie I za stronę w przedmiotowym postępowaniu.

Biorąc pod uwagę uzasadnienie organu II instancji, tut. organ zawiadomieniem z dnia 03.09.2018r. zawiadomił strony i uczestników postępowania o przeprowadzeniu oględzin w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego nr 1 w Wałbrzychu, celem uzupełnienia materiału dowodowego dotyczącego stanu technicznego części wspólnych budynku a także lokali mieszkalnych niedostępnych w poprzednich oględzinach.

W wyniku przeprowadzonych w dniu 26.09.2018r. w obecności przedstawicieli zarządcy, Gminy Wałbrzych i BOK Śródmieście oględzin stwierdzono co następuje:

- w części strychowej:

Spękanie tynku sufitu i skosu dachu w obrębie klatki schodowej. Podłoga w części korytarza drewniana, szpary pomiędzy deskami podłogowymi, zniszczona – wytarta malatura desek podłogowych. Tynki ścian i sufitu zarysowane. Część strychowa wyższej części budynku składa się z dwóch poziomów. Dach nad wyższą częścią budynku został wyremontowany przez Wspólnotę Mieszkaniową w roku 2013. Zostało wówczas wymienione pokrycie dachu, częściowo odeskowanie, fragmenty uszkodzonych krokwi oraz wyłaz dachowy. Pozostałe odeskowanie i elementy konstrukcyjne z widocznymi śladami po wcześniejszych zalaniach. Tynki na kominach spękane. Brak balustrady drewnianej przy schodach prowadzących na drugi poziom strychu. W części niższej strychu częściowo wymienione odeskowanie połączy dachu, konstrukcja dachu pomalowana. Podłogi drewniane z drobnymi ubytkami. Po raz kolejny (trzecie oględziny) nie udostępniono pomieszczenia strychowego zajmowanego przez właściciela lokalu nr 17. Na ścianie kolankowej widoczne miejscowe ślady po starych zalaniach. Wszystkie ślady po starych zalaniach w dniu oględzin były suche. Lokalu nr 17 nie udostępniono – brak możliwości sprawdzenia stanu ściany kolankowej, zgłaszanej przez właścicielkę lokalu nr 17. Przedstawiciel zarządcy Pani Aldona Zielińska poinformowała, że w dniu poprzednim właścicielka lokalu nr 17 zgłosiła zalanie. W dniu oględzin mieszkanie nr 17 nie zostało udostępnione celem potwierdzenia powyższego faktu.

Strych z dachem płaskim nad niższą częścią budynku:

Ślady po zalaniach na deskach podłogowych i odeskowaniu dachu. Konstrukcja drewniana wokół wyłazu dachowego zniszczona, uszkodzona wskutek ciągłej penetracji wody opadowej, kwalifikuje się do wymiany. Podłoga drewniana, deski częściowo wymienione. Na jednej ze ścian działowych brak tynku po zamurowanym otworze drzwiowym.

Pomieszczenia strychowe użytkowane przez właścicieli mieszkań, za wyjątkiem pomieszczeń strychowych użytkowanych przez właścicieli lokali nr 16 i 17 - udostępniono w poprzednich oględzinach.

- Klatka schodowa:

Spękany tynk sufitu (pod dachem), spękane tynki ścian, zbity tynk nad oknem (pod dachem). Stolarka okienna drewniana nieszczelna – wyeksploatowana. Drzwi pomiędzy klatką schodową a ostatnim piętrzem dwuskrzydłowe drewniane, przeszklone w stanie zadawalającym. Schody kamienne, spoczniki pomiędzy piętrami obłożone granitem, podesty na poziomie pięter drewniane.

- Korytarze wspólne do mieszkań:

Podłogi drewniane, deski częściowo wytarte, przykryte miejscowo wykładziną. Spękane tynki ścian i sufitów.

Na parterze – w holu tynki ścian i sufitów miejscowo łuszczące się. Na posadzce ozdobne poniemieckie płytki ceramiczne, miejscowo zniszczone (przy podejściu przyłącza energetycznego), z drobnymi ubytkami i spękaniem.

- Piwnice:

Komórki zajęte przez mieszkańców nie udostępniono. Posadzka w części korytarzowej piwnicy (betonowa i kamienna) z licznymi miejscowymi ubytkami. Tynki ścian i sufitów zmurszałe, łuszczące się, ślady po wilgoci. W dniu oględzin piwnica sucha.

- Elewacja od strony podwórka:

Spękanie pionowe tynku pomiędzy oknami I i II piętra oraz nad oknem na II piętrze (okna przy klatce schodowej). Uszkodzona rynna nad przybudówką przy sklepie mięsnym. Zabudowa drewniana loggi wymaga konserwacji, odnowienia.

- Elewacja od strony ul. Słowackiego:

Miejscowe pęknięcie tynku pomiędzy oknami I i II piętra, miejscowe spękania gzymsu pomiędzy piętrami.

- Elewacja od strony Placu Magistrackiego:

Ubytek gzymsu pod oknem (nad Reiffeisen Bank), ubytek gzymsu pod dachem, ślad po zalaniu przy rusze spustowej.

- Tunel:

Sklepienie łukowe pęknięte, tynki ścian i sklepienia łukowego spękane z miejscowymi ubytkami.

W dniu 30.01.2019r. dokonano oględzin pomieszczenia strychowego (części wspólnej) użytkowanego przez właściciela lokalu nr 16, w wyniku których stwierdzono, iż konstrukcja drewniana jest zaimpregnowana w stanie dobrym, podłoga drewniana pokryta wykładziną, okno drewniane.

Na żądanie tut. organu zarządca budynku w dniu 04 marca 2019 roku przedłożył Protokół z okresowej – rocznej kontroli stanu technicznego budynku z grudnia 2018 roku, a w dniu 08.03.2019r. przedłożył uzupełniony Protokół z okresowej – rocznej kontroli po przeprowadzonej kontroli w marcu 2019r. - sporządzonych przez inż.

W przedłożonym protokole z kontroli okresowej rocznej z grudnia 2018r, uzupełnionym w marcu 2019r. inż. posiadający uprawnienia budowlane nr UAN.VI.-f/176/89 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, na podstawie przeprowadzonej kontroli, odnoszącej się do wszystkich elementów budynku, wykazał następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu:

- ściany i tynki w piwnicy zawilgocone ze względu na brak izolacji – zalecono wykonać izolację poziomą iniekcyjną oraz izolację pionową ścian kondygnacji piwnicznej w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,

- na ścianach konstrukcyjnych wykonanych z cegły pełnej o zmiennym przekroju występują liniowe spęknięcia ścian od frontu i zalecono – zalecono w miejscach głębokich spękań założenie plomb szklanych w celach kontroli postępujących rozwarstwień w terminie do kolejnego rocznego przeglądu,

- od frontu gzyms zewnętrzny koronujący płaski bez ubytków z liniowym poprzecznym pęknięciem, od zalecono gzyms z elementami architektonicznymi, gzyms międzypiętrowy i gzymsy nad okienne z ubytkami i pęknięciami – zalecono bieżące naprawy konserwacyjne zapobiegające odspojeniu i wykruszeniu fragmentów gzymsu w terminie do kolejnego rocznego przeglądu,

- balkony usytuowane na ścianie zalecono, drewniane całkowicie zabudowane, zawieszane na konstrukcji stalowej z miejscowym uszkodzeniem odeskowania podłogi – zalecono naprawę uszkodzonego fragmentu balkonu drewnianego w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,

- strop nad piwnicą masywny, odcinkowo na belkach stalowych i sklepieniu ceramicznym łukowo wsparty na ścianach., tynk na stropie z punkowymi ubytkami i odpryskami – zalecono uzupełnić ubytki tynku w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,

- stropy międzypiętrowe drewniane belkowe ze ślepym pułapem, z wykończeniem deska konstrukcyjną oraz lokalnie wykładziną pvc ze śladami przetarć i ubytków – zalecono usunięcie uszkodzonych fragmentów wykładzin w holach komunikacyjnych w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- tynk na klatce schodowej z widocznymi spękaniami liniowymi, złuszczeniami i odbarwieniami, śladami po wykonywanych remontach – zalecono remont tynków przestrzeni holi i klatki schodowej w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- malatura klatki schodowej emulsyjno-olejna brudna i złuszczone z licznymi śladami prac remontowych – zalecany remont naprawczy powłok malarskich w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- w poziomie parteru posadzka cementowa z wykończeniem płytkami kamiennymi zdobionymi z uszkodzeniami i spękaniami – zalecono uzupełnienie głębokich ubytków posadzki spowodowanym wykruszeniem kafli przy drzwiach na zaplecze w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- schody kamienne bez większych uszkodzeń, do piwnicy bieg prosty, stopnie kamienne z drobnymi uszkodzeniami i głębszymi wytarciami – zalecono uzupełnić wykruszone fragmenty stopni kamiennych w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- więźba dachowa w części podwyższonej budynku – konstrukcja drewniana w układzie krokwiowo-płatwiowym czteropłaszczyznowym z mansardami, w części niższej konstrukcja drewniana dachu płaskiego, elementy konstrukcyjne odstonięte nie wykazują uszkodzeń i odkształceń eksploatacyjnych. Fragmenty konstrukcyjne dachu (krokwie, podwaliny, słupki) w części podwyższonej były wymieniane fragmentami przy remontach w latach poprzednich i nie stanowią zagrożenia eksploatacyjnego. Elementy konstrukcyjne dachu płaskiego, belki stropowe ulegają punktowym zawilgoceniom spowodowanym uszkodzeniami pokrycia dachowego z papy – zalecono naprawę pokrycia dachu płaskiego i uszkodzonych fragmentów podbitki z desek w terminie do kolejnego rocznego przeglądu,
- pokrycie dachu czterospadowego w części podwyższonej budynku stanowi pełne deskowanie i papa termozgrzewalna, gdzie nie stwierdzono żadnych przecieków, w części dachu płaskiego stwierdzono punktowe zawilgocenia związane z uszkodzeniami pokrycia z papy i odeskowania – zalecono wymianę pokrycia dachowego z papy na dachu płaskim wraz z wymianą uszkodzonych elementów odeskowania w terminie do kolejnego rocznego przeglądu,
- kominy poniżej dachu otynkowane z niewielkimi spękaniami, ubytkami i przebarwieniami – zalecając bieżące naprawy konserwacyjne tynku w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej i pvc z uszkodzeniami od strony zaplecza – zalecono bieżące naprawy konserwacyjne elementów rynien i rur spustowych od strony zaplecza, oczyszczenie rynny nad balkonami w terminie do kolejnego rocznego przeglądu,
- kominy ponad dachem – w części podwyższonej (10 szt.) wyremontowane w 2017r. w zakresie obróbek blacharskich, czap kominowych, ubytków tynku poprawiły sytuację eksploatacyjną. Ponad dach płaski wyprowadzono 3 kominy, w tym dwa po remoncie w 2017 r., jeden komin wymaga remontu pękniętej czapy kominowej wraz z uzupełnieniem fug w terminie do kolejnego rocznego przeglądu,
- elewacja ścian frontowych z zabrudzeniami eksploatacyjnymi, elewacja od strony zaplecza i szczytu z tunelem widoczne spękania i ubytki tynku – zalecono remont elewacji w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- stolarka okienna mieszana drewniana i pvc, wszystkie otwory okienne zabezpieczone, na klatce schodowej okna krosnowe pojedyncze znacznie wyeksploatowane – zalecono wymianę stolarki na klatce schodowej w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- parapety zewnętrzne mieszane pvc, blacha powlekana w stanie dobrym parapety wewnętrzne okien klatki schodowej drewniane – zalecono wymianę parapetów na klatce schodowej i holach międzypiętrowych przy realizowanej wymianie stolarki okiennej - w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- cokół obłożony płytkami kamiennymi od frontu do wysokości kondygnacji parterowej a w części przy tunelowej płytce kamienne do wysokości 0,5 m, cokół od strony zaplecza i tunelu wyłożony płytami szklawionymi i tynkiem cementowym z ubytkami, wykruszeniami i malunkami graffiti – zalecono naprawę przy realizowanym remoncie elewacji w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego, wskazując jednocześnie na stan eksploatacyjny cokołów jako dopuszczalny,

- strych – w pomieszczeniu wykorzystywanym jako suszarnia tynki ścian z licznymi drobnymi wykruszeniami, podłoga drewniana z lokalnymi śladami erozji – wskazano stan eksploatacyjny jako dopuszczalny w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego,
- w piwnicy tynki ścian i sufitu zmurszałe z licznymi ubytkami, posadzki z cegły ze znacznymi ubytkami - wskazano stan eksploatacyjny jako dopuszczalny w terminie dłuższym niż okres kolejnego przeglądu 5-letniego.

W związku z faktem, iż budynek mieszkalny przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A/4675/723/Wł decyzją Konserwatora Zabytków z dnia 06.03.1979 r., tut. organ pismem z dnia 18.03.2019r zwrócił się do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu o uzgodnienie zakresu robót naprawczych budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, wyszczególnionych w punktach 1-16 niniejszej decyzji.

Pismem z dnia 20.03.2019r. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu uzgodnił zakres robót naprawczych, wskazanych w piśmie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wałbrzychu, jednocześnie poinformował, iż w związku z tym, że nieruchomość położona przy ul. J. Słowackiego 1 w Wałbrzychu została wpisana do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków z dnia 16.03.20103r, pod numerem A/4675/723/Wł, przed przystąpieniem do wykonania robót naprawczych, zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (Dz.U.2018.2067) oraz w związku z § 4.1 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 28 czerwca 2017 roku, w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j.: DZ.U.2017.1265), właściciel lub posiadacz zabytku winien uzyskać pozwolenie organu konserwatorskiego w formie decyzji.

Art. 36 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, iż „Pozwolenia, o których mowa w ust. 1 i 1a, wydaje się na wniosek osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego na Listę Skarbów Dziedzictwa albo do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego”.

W tym miejscu wskazać należy, że 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. Z akt sprawy wynika, że obowiązek ten przez właściciela budynku mieszkalnego, tj. Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Słowackiego 1 nie jest wykonywany.

Zarówno oględziny przeprowadzone przez tut. Organ w dniach 11.10.2017 r., 19.12.2017r., 26.09.2018r. oraz 30.01.2019r. jak i protokoły z okresowych przeglądów rocznych z 2016 r., 2017 r. 2018r. z uzupełnieniem 2019r. oraz pięcioletniego z listopada 2016 roku w sposób nie budzący wątpliwości wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, w postaci nieprawidłowości w pokryciu dachu niższej części budynku - pęcherze, pęknięcia i inne uszkodzenia pokrycia papowego, miejscowo spróchniałych krokwi, spękanych tynkach ścian i sufitów klatki schodowej, zmurszałych tynków ścian i sufitów piwnic, uszkodzonej posadzki z płytek kamiennych na poziomie parteru, spękanych i przebarwionych tynkach kominów poniżej połaci dachu, odspojonej ścianie oddzielającej lokale mieszkalne nr 9 i nr 10, uszkodzonej posadzki cementowej w piwnicy, spękania i ubytki gzymsów i tynków elewacji budynku, wyeksploatowanej, nieszczelnej stolarce okiennej klatki schodowej, uszkodzonej rynnie, uszkodzonej czapie kominowej.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w

drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co niniejszą decyzją uczyniono.

Właściciel budynku zobowiązany jest przepisami ustawy – Prawo budowlane do podjęcia działań mających na celu niezwłoczne usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, które w skrajnym przypadku skutkować mogą zagrożeniem dla życia bądź zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, a budynek utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

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 w trybie procedury administracyjnej nakazać właścicielowi – stronie zobowiązanej, w tym przypadku Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu, celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 11.10.2017r., 19.12.2017r., 26.09.2018r. oraz 30.01.2019r., aktualne protokoły kontroli stanu technicznego obiektu, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji. Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Decyzja niniejsza jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 1 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku z wyłączeniem konstrukcji i pokrycia dachu nad wyższą częścią budynku, co umożliwia art. 104 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

POUCZENIE:

Zgodnie z pismem Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu z dnia 20.03.2019r. o znaku W/N.5183.486.2019.MT (w aktach sprawy) przed przystąpieniem do wykonania robót naprawczych, o których mowa w osnowie niniejszej decyzji - właściciel lub posiadacz zabytku winien uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Wałbrzychu w formie decyzji.

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym uzgodnionym przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, 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).

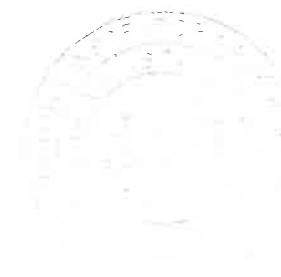
O wykonaniu nakazu należy niezwłocznie powiadomić tut. Organ, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania nakazanych robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami oraz projektem uzgodnionym przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu Delegatura 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.

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania:



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Marion Ursula

