

Wałbrzych, 2018.07.23

nr 24.07.2018

S2N/1029/2018

Audencja

DECYZJA Nr 129 /2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 oraz art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu, w części dotyczącej części wspólnych budynku w zakresie stropów i ścian piwnic, balkonów na elewacji tylnej budynku, tunelu przejściowego, ścian nośnych oraz fundamentów budynku

NAKAZUJĘ

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu –
właściciele budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku w zakresie stropów i ścian piwnic, balkonów na elewacji tylnej budynku, tunelu przejściowego, ścian nośnych oraz fundamentów budynku poprzez wykonanie robót jak niżej (zgodnie z zakresem robót niezbędnych do wykonania, określonym w ekspertyzie technicznej budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu z maja 2018 r., sporządzonej przez rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno - budowlanej mgr inż. Wiesława Bogacz):

1) wykonanie robót zabezpieczających, polegających na:

a) podstemplowaniu dwóch uszkodzonych nadproży w piwnicy przynależnej do lokalu nr 5,

b) podparciu belki przy pionie głównym wodnym w piwnicy,

c) założeniu plomb szklanych na wszystkie pęknięcia na elewacji budynku – po jednej plombie na pęknięcie oraz założeniu plomb szklanych na balkonach drewnianych na elewacji tylnej w miejscach połączeń słupów drewnianych z belkami – przynajmniej dwie na jeden balkon oraz monitorowanie założonych plomb raz na kwartał (wyniki monitorowania odnotować w dzienniku z monitoringu).

W przypadku stwierdzenia spękania plomb przeprowadzić w trybie natychmiastowym ponowną ocenę stanu bezpieczeństwa użytkowania budynku i podjąć natychmiastowe działania celem likwidacji ewentualnego zagrożenia, w tym w kwestii ewentualnego podstemplowania stropu tunelu przejściowego i wyłączenia go z użytkowania.

W przypadku pęknięcia plomb, zamontowanych na konstrukcji balkonów na elewacji tylnej – balkony należy niezwłocznie wyłączyć z użytkowania do czasu ich naprawy.

d) ograniczeniu ruchu samochodów przez tunel przejściowy wyłącznie do korzystania przez mieszkańców budynku oraz pojazdów uprzywilejowanych poprzez jego właściwe oznakowanie,

2) naprawę uszkodzonych nadproży w piwnicy w pomieszczeniu przynależnym do lokalu nr 5,

- 3) naprawę bądź wymianę uszkodzonych belek stalowych w stropie nad piwnicą oraz w stropie tunelu przejściowego,
- 4) oczyszczenie i pomalowanie belek stalowych w piwnicy i w stropie tunelu przejściowego,
- 5) wzmocnienie fundamentów budynku w strefie tunelu przejściowego,
- 6) naprawę spękań ścian nośnych budynku,
- 7) naprawę balkonów na elewacji tylnej poprzez wymianę uszkodzonych elementów bądź w inny technicznie możliwy sposób,
- 8) naprawę tynków stropu i ścian tunelu przejściowego.

Roboty, o których mowa w pkt 1a, b, c, d należy wykonać w terminie do dnia 10.08.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 2, 3, 4 należy wykonać w terminie do dnia 30.11.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 5, 6, 7 należy wykonać w terminie do dnia 31.07.2019 r.

Roboty, o których mowa w pkt 8 należy wykonać w terminie do dnia 31.12.2019 r.

ZAKAZUJĘ

użytkowania piwnicy przynależnej do lokalu nr 5 do czasu podstemplowania dwóch nadproży w piwnicy jw.

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

Zgodnie z art. 108 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, niniejszej decyzji w pkt 1 a, b, c, d nadaję rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez wystąpienie awarii konstrukcji budynku itp.

Wykonanie robót, o których mowa pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, nakazanych niniejszą decyzją należy uzgodnić, w sposób przewidziany prawem, z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Wałbrzychu przy ul. Zamkowej 3, jako że budynek przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu podlega ochronie konserwatorskiej (znajduje się w wykazie zabytków).

Uzasadnienie

W dniu 14.10.2016 r. wpłynęło pismo Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Szmidta 1 o dokonanie sprawdzenia pod kątem bezpieczeństwa i prawidłowości wykonania dachu budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu.

Tut. Organ w dniu 22.11.2016 r. zażądał od Sidom Zarządzanie Nieruchomościami – zarządcy budynku przedłożenia protokołów z okresowych kontroli w budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu, określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy – Prawo budowlane.

Zarządca w dniu 30.11.2016 r. przedłożył żądane protokoły, które następnie uzupełnił w dniu 14.12.2016 r.

Z przedłożonych protokołów badań i sprawdzeń wynikają nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Szmida 1 w Wałbrzychu. Tut. Organ pismem z dnia 20.12.2016 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Szmida 1 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

W protokole z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku z grudnia 2016 r. osoba uprawniona inż. Ryszard Krasieński, posiadający uprawnienia w specjalności konstrukcyjno – budowlanej o nr UAN.VI.-f/3/176/89 i legitymujący się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządowej stwierdza, że istniejące spękania liniowe ściany frontowej i tylnej w obrębie tunelu przejściowego sugerują zmiany w linii fundamentów ściany szczytowej przy tunelu i zaleca wykonanie ekspertyzy posadowienia. Ściany konstrukcyjne wykazują istniejące spękania liniowe ścian frontowej i tylnej w obrębi tunelu przejściowego – należy wykonać plomby szklane w celu kontroli istniejących spękań. Tynk na elewacji z odpryskami i ubytkami.

Podczas oględzin w dniu 16.01.2017 r. oraz oględzin uzupełniających w dniu 28.06.2017 r., przeprowadzonych przez pracowników tut. Organu stwierdzono w szczególności, że na elewacji frontowej i tylnej są widoczne rysy, spękania pod oknami. W tunelu przejściowym znajdującym się w obrębie bryły budynku przy ul. Szmida 1 w Wałbrzychu miejscami brak tynków, skorodowane kształtowniki stropu, zlokalizowanego w obrębie tunelu przejściowego.

Wobec występowania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego fundamentów i ścian nośnych budynku, które są spękane i zarysowane, co może mieć wpływ na nośność i stateczność tych elementów konstrukcyjnych budynku, zaistniała konieczność sporządzenia ekspertyzy technicznej przez osoby uprawnione, która wskazywałaby przyczyny spękań ścian nośnych, stopień zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia, wynikający z nieprawidłowości jw. oraz wskazanie jakie roboty należałoby wykonać wraz z określeniem stopnia pilności ich wykonania - celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem. W związku z powyższym tut. Organ postanowieniem nr 96/2016 z dnia 14.09.2017 r. nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Szmida 1 w Wałbrzychu – właścicielkę budynku przy ul. Szmida 1 w Wałbrzychu, obowiązek przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego fundamentów i ścian nośnych (w szczególności ścian tunelu przejściowego).

W dniu 28.05.2018 r. wpłynęła do tut. Organu ekspertyza techniczna budynku przy ul. Szmida 1 w Wałbrzychu z maja 2018 r., sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej - mgr inż. Wiesława Bogacz, wpisanego do centralnego rejestru rzeczoznawców budowlanych decyzją GINB DOA/INN/601/86/07 z dnia 31.12.2007 r.. W dniu 06.06.2018 r. wpłynęło uzupełnienie do ekspertyzy jw., powyższe uzupełnienie przekazał również do tut. Organu zarządca w dniu 25.06.2018 r.

W ekspertyzie technicznej jw. rzeczoznawca budowlany – Wiesław Bogacz stwierdza, iż stan fundamentów należy określić jako wymagający naprawy w strefie tunelu, pozostałe fundamenty stan dostateczny. Ponadto wyżej wymieniony wskazuje pęknięcia ścian nośnych: ściana zewnętrzna od ul. Szmida (ściana nad tunelem) – pęknięcia w strefie nadproży, wymaga naprawy w miejscach pęknięć, pozostałe ściany od ulicy – stan techniczny dostateczny; ściana zewnętrzna od podwórza (ściana nad tunelem) – pęknięcia ścian w strefie okien na każdej kondygnacji, wymaga naprawy w miejscach pęknięć, pozostałe ściany od podwórza – stan techniczny dostateczny; ściany tunelu – pęknięcia na obu ścianach, wymagają naprawy; ściany klatki schodowej od tunelu – pęknięcia ściany w strefie każdego spocznika; ściany w piwnicy – pęknięcia nadproża nad drzwiami do piwnicy przynależnej

do lokalu nr 5 (sąsiaduje z tunelem), znaczny ubytek belek nadproża nad oknem od strony podwórza (piwnica przynależna do lokalu nr 5), podcięcie oparcia belki stalowej stropowej przy pionie główny wody w budynku. Jako przyczynę spękań ścian nośnych, sporządzający ekspertyzę wskazał osłabienie podłoża gruntowego, co skutkuje osiadaniem fundamentów i ścian fundamentowych, powodując w rezultacie spękania ścian. Mgr inż. Wiesław Bogacz w części dotyczącej stropów, stwierdza uszkodzenia belek stalowych nad piwnicą w dwóch miejscach w piwnicy przynależnej do lokalu nr 5. Pozostałe belki stalowe są skorodowane. Strop tunelu przejściowego – dwa przęsła mają skorodowane belki stropowe, uszkodzenie tynku i wżery na płycie betonowej. Jako przyczynę uszkodzeń stropów wskazano w ekspertyzie brak konserwacji stropów, w kwestii podjęcia podparcia – nieprawidłowo prowadzone roboty instalacyjne. Rzeczoznawca budowlany w opracowaniu jw. stwierdza uszkodzenia balkonów od podwórza przy tunelu, w szczególności w strefie I piętra, gdzie są uszkodzone belki. Konstrukcje balkonów wzmocniono uprzednio poprzez wybudowanie ścian murowanych w strefie balkonu na parterze, co usztywniło ich podparcie. Jako przyczynę uszkodzeń balkonów mgr inż. Wiesław Bogacz wskazał brak prawidłowej konserwacji elementów drewnianych oraz uszkodzenie dolnego balkonu przez ciężarówkę. Posadzka na parterze klatki schodowej – opracowujący dokumentację stwierdził pęknięcia posadzki lastrykowej na parterze budynku w klatce schodowej. W ekspertyzie wskazano jako przyczynę uszkodzenia posadzki – osiadanie budynku. Sporządzający określił stopień zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia jako niski z zastrzeżeniem dotyczącym pęknięcia nadproży nad drzwiami i uszkodzenia nadproża okiennego w piwnicy należącej do lokalu nr 5 – stan zagrożenia wysoki. Budynek według sporządzającego ekspertyzę nadaje się do użytkowania. Do czasu wykonania robót naprawczych należy według sporządzającego ekspertyzę: oba nadproża w piwnicy przynależnej do lokalu nr 5 podstemplować (do czasu podstemplowania należy piwnicę wyłączyć z użytkowania). Należy podeprzeć podcięte oparcie belki stalowej przy pionie stalowym. Do czasu naprawy konstrukcji należy, wg wskazań mgr inż. Wiesław Bogacz - wykonać następujące czynności: założyć plomby szklane na wszystkie pęknięcia – po jednej plombie na pęknięcie oraz plomby szklane na balkonach drewnianych w miejscach połączeń słupów drewnianych z belkami – przynajmniej dwie na jeden balkon. Gdyby plomby zamontowane na balkonach pękły – należy niezwłocznie wyłączyć balkony z użytkowania. Stan wszystkich plomb (czy nie pękły) należy sprawdzać minimum raz na kwartał, w przypadku ich pęknięcia należy natychmiast przeprowadzić analizę konstrukcji budynku i od nowa określić stan zagrożenia ludzi oraz podstemplować strop w tunelu, a tunel wyłączyć z użytkowania.

Stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym części wspólnych budynku, tj.: pęknięcia ścian nośnych, pęknięcia ścian w tunelu, pęknięcia nadproża nad drzwiami do piwnicy przynależnej do lokalu nr 5 (sąsiaduje z tunelem), znaczny ubytek belek nadproża nad oknem od strony podwórza (piwnica przynależna do lokalu nr 5), podcięcie oparcia belki stalowej stropowej przy pionie głównym wody w budynku, uszkodzenia stropu tunelu przejściowego, uszkodzenia konstrukcji balkonów od strony tylnej, które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na obniżenie wytrzymałości i stateczności konstrukcji, a w konsekwencji mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia - obligują tutejszy organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie tych nieprawidłowości celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem poprzez wykonanie robót budowlanych, o których mowa w pkt 1-8.

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 orzeczono, a jednocześnie 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. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie. Zgodnie z powyższym zakazano użytkowania piwnicy przynależnej do lokalu nr 5 do czasu podstemplowania dwóch nadproży w piwnicy jw.

Na podstawie art. 104 § 2 Kpa decyzja rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku co do jej istoty w części dotyczącej nieprawidłowości w stanie technicznym budynku w części dotyczącej części wspólnych budynku w zakresie stropów i ścian piwnic, balkonów na elewacji tylnej budynku, tunelu przejściowego, ścian nośnych oraz fundamentów.

Decyzji niniejszej nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w szczególności poprzez wystąpienie awarii konstrukcji budynku.

Wcześniej tut. Organ wydał decyzję częściową nr 149/2017 z dnia 14.06.2017 r., nakazującą Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu poprzez wykonanie robót jak niżej: wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w piwnicy, uzupełnienie ubytków tynków na ścianach i stropach piwnic, naprawę posadzek w piwnicy poprzez uzupełnienie ubytków, naprawę spękanych płyt balkonowych na elewacji frontowej, zabezpieczenie porażonych pożarem elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, przymocowanie luźnych dachówek, wymianę elementów nośnych konstrukcji dachu, porażonych korozją biologiczną, usunięcie nieszczelności pokrycia dachowego, hydroizolację przykanalika od budynku na elewacji frontowej, naprawę schodów zewnętrznych na elewacji tylnej budynku poprzez uzupełnienie ubytków.

Pouczenie

Roboty zabezpieczające, o których mowa w pkt 1 decyzji, należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń i legitymującej się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

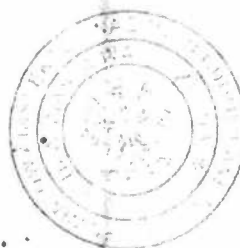
Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją, o których mowa w pkt 2-8 należy wykonać w oparciu o sporządzoną przez osobę uprawnioną (tj. posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń i legitymującą się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniającą wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane) dokumentację techniczną i pod nadzorem 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, o których mowa w pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 niniejszej decyzji - należy uzgodnić, w sposób przewidziany prawem, z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Wałbrzychu przy ul. Zamkowej 3, jako że budynek przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu podlega ochronie konserwatorskiej (znajduje się w wykazie zabytków).

Wykonanie robót jak wyżej (w określonych terminach) 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 i doprowadzeniu budynku przy ul. Szmidta 1 w Wałbrzychu do stanu

odpowiedniego, tj. zgodnego z prawem, spełniającego wymogi art. 5 ustawy – Prawo budowlane.

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.

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
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha
Martina Kraus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego.