

Upr. 03.06.2022
52N 1056/2022

Wałbrzych, 2022-06-02

DECYZJA Nr 22/2022

Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 oraz art. 66 ust.2** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 2351 ze zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 oraz art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm.) działając z urzędu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu na działce nr 391/5, obręb nr 27 Śródmieście, w części dotyczącej części wspólnych budynku

NAKAZUJĘ

**Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu
- właścicielce budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu na działce nr 391/5, obręb nr 27 Śródmieście, w części dotyczącej części wspólnych budynku, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) w związku z przewróceniem się na połąć dachową budynku Rynek 7, komina z budynku nr 7A (na skutek silnego wiatru):
 - a) naprawę konstrukcji dachu, uszkodzonego w związku z upadkiem komina,
 - b) naprawę konstrukcji stropu nad pokojem lokalu nr 6,
 - c) naprawę tynku sufitu w pokoju lokalu nr 6,
 - d) naprawę bądź wymianę pokrycia dachowego,
- 2) uzupełnienie tynku na ścianie klatki schodowej,
- 3) w piwnicy budynku - usunięcie zagrzybienia i zawilgocenia ścian, usunięcie zmurszałych tynków na ścianach i stropach, wykonanie nowych tynków ścian i stropów.

Ustala się termin wykonania nakazów określonych:

- w pkt. 1a, b, c, d - do 31.08.2022r.
- w pkt. 2, 3 - do 31.12.2023r.

ZAKAZUJĘ

1. **Użytkowania pokoju w lokalu nr 6 do czasu wykonania napraw konstrukcji dachu i stropu nad pokojem tegoż lokalu.**

Decyzja w zakresie zakazu jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy (art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane)

UZASADNIENIE:

W dniu 30.01.2022r. wskutek silnego wiatru przewróceniu i zniszczeniu uległ komin budynku przy ul. Rynek 7A w Wałbrzychu, który uszkodził dach budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu. Na miejscu zdarzenia pracownicy PINB dla Miasta Wałbrzycha stwierdzili, iż w budynku przy ul. Rynek 7 doszło do uszkodzenia pokrycia dachowego z papy oraz konstrukcji

dachu i odeskowania. Uszkodzony został strop drewniany nad lokalem nr 6 – II piętro, spękaniu uległ tynk sufitu. Straż pożarna, która przybyła na miejsce zdarzenia usunęła gruz z dachu budynku w celu odciążenia stropodachu oraz zabezpieczyła strop nad lokalem nr 6 budynku przy ul. Rynek 7 poprzez jego podstemplowanie. W protokole z miejsca zdarzenia tut. organ wskazał zarządcy budynku nr 7 tj. SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami aby wykonano odkrywkę stropodachu w miejscu uszkodzenia wraz z dokonaniem oceny technicznej stropodachu przez osobę stosownie uprawnioną – posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do czasu wykonania powyższego wskazano by wyłączyć z użytkowania pokój lokalu nr 6, w którym doszło do uszkodzenia stropu.

Żądaniem z dnia 09.02.2022r. tut. organ zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu, tj. SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami z siedzibą przy ul. Moniuszki 3 w Wałbrzychu, aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane oraz protokołu bezpiecznego użytkowania budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu, po zdarzeniu do jakiego doszło w dniu 30 stycznia 2022r., tj. po zawaleniu się komina z budynku Rynek 7A na dach budynku Rynek 7, uwzględniającego w szczególności sprawdzenie stanu technicznego oraz bezpieczeństwo użytkowania konstrukcji stropodachu budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu, w tym lokalu nr 6 oraz sprawdzenie stanu technicznego kominów a także instalacji gazowej w budynku Rynek 7 - wymaganego art. 62 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 w związku z art. 61 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Na żądanie tut. organu - zarządca (administrator) budynku SIDOM Zarządzanie Nieruchomościami, przy piśmie z dnia 25.02.2022r., przedłożył kserokopie: 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 nr 10/2021 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 listopada 2017r., dokonujący kontroli inż. Ryszard Krasieński w zakresie robót remontowych i kolejności ich wykonania wymienia: remont przestrzeni strychowej, remont przestrzeni piwnicznej, remont bieżący obróbek z papy termozgrzewalnej, naprawę wylazu dachowego, konserwację gzymsu koronującego od frontu, konserwację więźby, konserwację instalacji odwadniającej - przykanaliki.

W protokole kominiarskim nr 10/2021 z dnia 10.12.2021r. mistrz kominiarski Zdzisław Komorowski stwierdza, iż objęte kontrolą przewody kominowe spalinowe i wentylacyjne oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom ustawy Prawo budowlane, przepisom wykonawczym, przepisom szczegółowym i obowiązującym normom technicznym. Wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących w dniu kontroli normach. Kontrola nie obejmowała prawidłowości podłączeń do przewodów kominowych.

W protokole z przeglądu instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu z 27.04.2021r., przeprowadzający kontrolę Bartosz Sadzik stwierdził, iż wewnętrzna linia zasilająca spełnia wymogi ochrony przeciwporażeniowej.

W protokole z 25 maja 2021r z przeglądu technicznego instalacji gazowej budynku przeprowadzający kontrolę Maciej Polewski (uprawnienia gazowe, prace kontrolno-pomiarowe) stwierdził, że instalacja gazowa jest szczelna sprawna i zgodna z przepisami.

W protokole z kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu z grudnia 2021r, dokonujący kontroli inż. Ryszard Krasieński w zakresie robót remontowych i kolejności ich wykonania wymienia: remont przestrzeni strychowej, remont przestrzeni piwnicznej, konserwację gzymsu koronującego od frontu do przemalowania, konserwację więźby, konserwację instalacji odwadniającej – przykanaliki, bieżącą naprawę tynku i malatury klatki schodowej w miejscach uszkodzeń.

Na żądanie tut. organu - zarządca (administrator) budynku SIDOM Zarządanie Nieruchomościami przy piśmie z dnia 04.03.2022r., przedłożył protokół kontroli bezpiecznego użytkowania sporządzony przez inż. Ryszarda Krasieńskiego.

W protokole kontroli bezpiecznego użytkowania inż. Ryszard Krasieński stwierdził, iż w związku ze zdarzeniem z dnia 30 stycznia 2022r, polegającym na upadku podczas wiatrów komina z sąsiedniej nieruchomości tj. Rynek 7A w Wałbrzychu, który to upadek spowodował uszkodzenie dachu nad lokalem nr 6 zarządca zlecił tymczasowe zabezpieczenie dachu poprzez zamontowanie 2 szt. płyt OSB i pokrycie ich papą termozgrzewalną. Zabezpieczenie wykonano jako tymczasowe do czasu przeprowadzenia naprawy właściwej, która zostanie przeprowadzona w okresie wiosennym.

Z uwagi na fakt potencjalnego przypuszczalnego uszkodzenia – naruszenia belek konstrukcyjnych dachu, w dniu zdarzenia tj. 30 stycznia 2022r. Straż Pożarna dokonała zabezpieczenia stropu w lokalu nr 6 poprzez ustawienie wzdłuż pokoju konstrukcji zabezpieczającej – drewnianej.

W ocenie inż. Ryszarda Krasieńskiego biorąc pod uwagę wykonane zabezpieczenie nie ma konieczności ewakuacji – wyprowadzki mieszkańca ww. lokalu. Z lokalu można korzystać, jednakże z uwagi na to, że wykonane zabezpieczenie stropu ustawione jest na całej długości pokoju oraz na wysokości od podłogi do sufitu – zaleca się nie korzystanie z pokoju do czasu przeprowadzenia właściwej naprawy dachu, stropu.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zawiadomieniem z dnia 16.03.2022r.. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu na działce nr 391/5, obręb nr 27 Śródmieście.

W dniu 13.04.2022r. tut. organ nadzoru budowlanego przeprowadził oględziny w sprawie stanu technicznego budynku, zlokalizowanego przy ul. Rynek 7w Wałbrzychu przy udziale zarządcy – administratora budynku, przedstawiciela zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu oraz właścicielki lokalu mieszkalnego nr 6 (w zakresie jej lokalu).

Oględziny budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu wykazały, że :
Elewacja: budynek po termomodernizacji. Klatka schodowa po remoncie, na poziomie parteru od strony budynku Rynek 8A ściana zawilgocona, tynk zbity w celu osuszenia ściany. Dojście do piwnic od podwórka - poprzez przybudówkę. schody betonowe miejscowo uszkodzone. Ściany i stropy piwnic zawilgocone, tynki zmurzałe. Piwnice częściowo zaśmiecone pozostałościami po pracach budowlanych.

Zgodnie z art. 61 ustawy – Prawo budowlane 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 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 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 nie jest wykonywany.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, **są obowiązani w czasie lub**

bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia bądź środowiska a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Ogłędziny przeprowadzone przez tut. Organ w sposób nie budzący wątpliwości wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu, który wynika z niepodjęcia przez właściciela obiektu tj. Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Rynek 7 ciążących na niej obowiązków, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane, tj. niepodjęciem przez właściciela robót doprowadzających obiekt do należytego stanu technicznego.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości dotyczące części wspólnych budynku, w tym uszkodzony stropodach, ubytki tynków w obrębie ścian klatki schodowej, zawilgocenie ścian i stropów piwnic - do chwili obecnej nie zostały usunięte, powodując tym samym pogarszanie się właściwości użytkowych i sprawności technicznej budynku oraz mogą spowodować zagrożenie dla zdrowia ludzi bądź bezpieczeństwa mienia (możliwość awarii elementów budynku, negatywny wpływ wilgoci i zagrzybienia) - obligują tut. organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej właścicielowi budynku, tj. Wspólnocie Mieszkaniowej, usunięcie tychże nieprawidłowości, poprzez wykonanie robót, określonych w pkt.1-6 sentencji niniejszej decyzji. Wskazać należy, że wymienione wady w budynku, nie gwarantują spełnienia wymagań w zakresie nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. a,b,c,d,f - ustawy Prawo budowlane oraz stoją w sprzeczności z wymaganiami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, stanowiącym, że obiekt budowlany należy utrzymywać w należyтым 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 1-6.

Zgodnie z art. 66 ust.1 pkt 1,3 ustawy - Prawo budowlane, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu i 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.

Zgodnie z orzecznictwem sądowno-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 obligowany 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 21 listopada 2019r., sygn. akt VII SA/Wa 1312/19 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2019 r. VII SA/Wa 1543/19.

Wskazać należy, iż wymienione wady budynku mieszkalnego przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji oraz odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. a, c, d ustawy Prawo budowlane oraz stoją w sprzeczności z wymaganiami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, stanowiącym, że obiekt budowlany należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Ponieważ właściciel budynku tj. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu, na którym spoczywają obowiązki związane z utrzymaniem

odpowiedniego stanu technicznego budynku w tej części, nie usunął stwierdzonych nieprawidłowości – tut. organ nadzoru budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku zlokalizowanego przy ul. Rynek 7 - poprzez wykonanie robót, o których mowa w osnowie decyzji w punktach od 1 do 6, celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem, a jednocześnie zgodnie z art.66 ust.2 ustawy Prawo budowlane zakazano użytkowania pokoju w lokalu mieszkalnym nr 6 – do czasu wykonania naprawy konstrukcji dachu i stropu nad pokojem tegoż lokalu.

Na podstawie art. 104 § 2 Kpa decyzja niniejsza jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Rynek 7 w Wałbrzychu co do jej istoty, w części dotyczącej części wspólnych budynku.

POUCZENIE:

Roboty budowlane, o których mowa w pkt. 1-3, nakazane niniejszą decyzją, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu jako, że budynek przy ul. Rynek 7 zlokalizowany jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz wykonać według wskazań i pod nadzorem osób uprawnionych, spełniających wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego), w tym roboty określone w pkt. 1 należy wykonać zgodnie z wcześniej opracowanym w tym zakresie projektem budowlanym.

Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją w określonych terminach - należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu nadzoru budowlanego, dołączając oświadczenia osób uprawnionych jak wyżej (w oryginale) o zgodności wykonania nakazanych niniejszą decyzją robót z uzgodnieniem z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu, z wiedzą techniczną i przepisami oraz z projektem budowlanym a także o wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

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.

Zgodnie z art.127a kpa 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
Martola Kraus

Otrzymują strony postępowania administracyjnego wg rozdzielnika