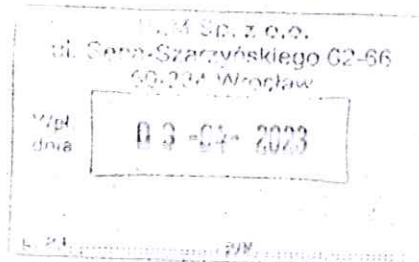




POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

Wrocław, 30 marca 2023 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: ul. Daszyńskiego 40, Wrocław
Nr kancelaryjny: 16594/2022
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.130.2019.HH
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 602/2023

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu usunięcie zagrożenia związanego z nadmiernie pogorszonym stanem technicznym tego obiektu, poprzez:

w zakresie ogólnobudowlanym (dot. elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych):

- 18 mkw
1. naprawę wraz z odtworzeniem murów ścian zewnętrznych, świetlików, nadproży, parapetów okiennych, gzymsów obu elewacji w miejscach uszkodzeń, ubytków, korozji biologicznej przez uzupełnienie ubytków materiału tworzącego, spoin oraz przeszycie lub wypełnienie iniekcyjne pęknięć, rozwarstwień przy zastosowaniu powszechnie znanych rozwiązań systemowych do naprawy murów,
 2. remont elewacji frontowej i podwórzowej - odtworzenie wypraw tynkarskich i warstwy fakturowej ścian zewnętrznych, świetlików, gzymsów i detali architektonicznych (z zachowaniem faktury tynków i kompozycji elewacji oraz historycznej estetyki) wraz z wymianą skorodowanych i uszkodzonych obróbek blacharskich elewacji, nakryć detali architektonicznych,
 3. naprawę tynków na trzonach kominowych ponad dachem - w miejscach uszkodzeń, odspojeń,
 4. odcięcie dopływu wilgoci z poziomu posadowienia budynku - wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej ścian fundamentowych i izolacji pionowej ścian zewnętrznych piwnicy oraz wykonanie nowych warstw posadzki betonowej z betonu wodoszczelnego w piwnicy wraz z zastosowaniem pod posadzką izolacji posadzkowej przeciwwilgociowej,
 5. oczyszczenie i osuszenie murów zewnętrznych i wewnętrznych w poziomie piwnic, a następnie wykonanie białkowania wapnem ściennym piwnicznych murów wewnętrznych piwnic,
 6. oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek nośnych stropu masywnego odcinkowego ceglanego nad piwnicą,
 7. wymianę wyeksploatowanej stolarki okiennej piwnic na okna z nawiewnikami zapewniającymi ciągłą wymianę powietrza,
 8. wykonanie przy ścianach zewnętrznych budynku szczelnej opaski betonowej o szerokości 60 cm na podłożu z piasku, celem zabezpieczenia przegród budowlanych w poziomie przyziemia przed negatywnym wpływem wód opadowych,

w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:

- 6 mkw
9. udrożnienie i uszczelnienie, a także wymianę uszkodzonych i źle położonych poziomych odcinków kanalizacji sanitarnej - na odcinku od pionu do sieci miejskiej w ulicy - a dalej poprowadzenie ww. fragmentu instalacji z zachowaniem odpowiednich spadków odcinków poziomych oraz w sposób zapewniający sprawne i skuteczne odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych,
 10. wymianę wyeksploatowanych pionów instalacji kanalizacji sanitarnej (oznaczonych w ekspertyzie z marca 2020 r. jako K2, K3 i K4),
 11. wymianę wyeksploatowanych pionów instalacji wodociągowej (oznaczonych w ekspertyzie z marca 2020 r. jako W2, W3 i W4),
- 17 mkw

Sprawę prowadzi: sygn. HH, tel. 71 799 68 29
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

*w zakresie instalacji gazowej:

12. wymianę skorodowanych odcinków przewodów instalacji gazowej w poziomie podpiwniczenia,
13. uszczelnienie instalacji gazowej w poziomie piwnic za kurkiem głównym do rozprawdzeń pod pion,
14. wykonanie osłon przewodów instalacji gazowej z tulei ochronnych w miejscach przejścia instalacji przez ściany i stropy,

*w zakresie instalacji wentylacyjnej i przewodów kominowych:

15. odgruzowanie, udrożnienie i oczyszczenie wszystkich przewodów kominowych (wentylacyjnych, spalinowych, dymowych) wraz z wymianą i odtworzeniem brakujących wyczystek,
16. odłączenie wentylacji wywiewnej przedpokoju w lokalu nr 2 od przewodu kominowego nr 31 i zamurowanie wlotu do przewodu,
17. odłączenie wentylacji wywiewnej kuchni w lokalu nr 9 od przewodu kominowego nr 28 i zamurowanie wlotu do przewodu,
18. odłączenie wentylacji wywiewnej kuchni w lokalu nr 11 od przewodu kominowego nr 19 i zamurowanie wlotu do przewodu,
19. odłączenie wentylacji wywiewnej kuchni w lokalu nr 13 od przewodu kominowego nr 27 i zamurowanie wlotu do przewodu,
20. odłączenie wentylacji wywiewnej przedpokoju w lokalu nr 14 od przewodu kominowego nr 14 i zamurowanie wlotu do przewodu,
21. odłączenie wentylacji wywiewnej łazienki w lokalu nr 17 od indywidualnego przewodu wentylacyjnego nr 46 i zamurowanie wlotu do przewodu,
22. odłączenie wentylacji wywiewnej kuchni w lokalu nr 18 od przewodu kominowego nr 11 i zamurowanie wlotu do przewodu,
23. odłączenie wentylacji wywiewnej mechanicznej łazienki w lokalu nr 22 od przewodu kominowego nr 23 i zamurowanie wlotu do przewodu,
24. podłączenie wentylacji wywiewnej łazienki w lokalu nr 5 do przewodu kominowego nr 8,
25. podłączenie wentylacji wywiewnej kuchni w lokalu nr 11 do przewodu kominowego nr 20,
26. podłączenie wentylacji wywiewnej łazienki w lokalu nr 13 do przewodu kominowego nr 9,
27. podłączenie wentylacji wywiewnej łazienki w lokalu nr 19 do przewodu kominowego nr 14,
28. wykonanie wentylacji wywiewnej grawitacyjnej pomieszczeń kuchni w lokalach nr 1, 9 – wpiętych do wolnych przewodów kominowych w murowanych trzonach kominowych lub wykonanie nowych przewodów wentylacji wywiewnej z materiału niepalnego (np. rury stalowej ocynkowanej) wyprowadzonych ponad połac dachową, ocieplonych na całej wysokości, o wymiarach, przekroju, sposobie prowadzenia i wysokości zapewniających potrzebny ciąg, wymaganą przepustowość oraz spełniających pozostałe wymagania określone w przepisach techniczno-budowlanych i polskich normach dotyczących przewodów kominowych,
29. wykonanie wentylacji wywiewnej grawitacyjnej pomieszczeń łazienek/WC w lokalach nr 1, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22 – wpiętych do wolnych przewodów kominowych w murowanych trzonach kominowych lub wykonanie nowych przewodów wentylacji wywiewnej z materiału niepalnego (np. rury stalowej ocynkowanej) wyprowadzonych ponad połac dachową, ocieplonych na całej wysokości, o wymiarach, przekroju, sposobie prowadzenia i wysokości zapewniających potrzebny ciąg, wymaganą przepustowość oraz spełniających pozostałe wymagania określone w przepisach techniczno-budowlanych i polskich normach dotyczących przewodów kominowych,
30. montaż nasad kominowych ponad dachem na wylotach kanałów kominowych wentylacyjnych.

Zakazuje użytkowania nieszczelnej instalacji gazowej – do czasu usunięcia nieprawidłowości w tym zakresie. Zakaz użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu (od dnia doręczenia decyzji).

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąca od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna – w zakresie punktów: 12 – 15,
- 6 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna – w zakresie punktów: 9 – 11, 16 – 30,
- 18 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna – w zakresie punktów: 1 – 8.

Roboty dotyczące elementów zewnętrznych budynku należy wykonać w uzgodnieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

Oznaczone w sentencji decyzji numery przewodów kominowych są zgodne z treścią załączonej uzupełniającej ekspertyzy technicznej Pani Bożeny Błaszczyk i Pana Bohdana Stawiskiego ze stycznia 2022 r. (zob. szkic na str. 5). Numery pionów instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej odpowiadają oznaczeniom z ekspertyzy z marca 2020 r.

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. O wykonaniu robót (každorazowo w zakresie instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej oraz ogólnobudowlanych) należy nas pismem zawiadomić, załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami. Wykonanie robót obejmujących wymianę odcinków, a także uszczelnienie lub udrożnienie instalacji kanalizacji sanitarnej, gazowej, przewodów kominowych – należy udokumentować odpowiednimi protokołami z próby szczelności, drożności.

Podstawa prawna.

Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 2 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.) – dalej: Pb,

Art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.) – dalej: k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Opis stanu faktycznego

W związku ze skargą mieszkańca budynku mieszkalnego przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu dotyczącą długotrwałego zalewania stropu nad lokalem nr 14 – podjęliśmy z urzędu postępowanie wyjaśniające w sprawie utrzymania całego budynku, celem nakazania usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu ujawnionych w toku prowadzonego postępowania dowodowego.

W trakcie kontroli przeprowadzonej 29.05.2019 r. ustaliliśmy, że jest to budynek wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Poczynione ustalenia wskazywały na liczne nieprawidłowości w jego utrzymaniu. Ujawniliśmy znaczne uszkodzenia elewacji budynku (za wyjątkiem balkonów od strony ulicy, które były wyremontowane), pokrycia dachu, posadzki piwnic. Stwierdziliśmy zużycie techniczne stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych, okładzin wewnętrznych w klatce schodowej. Przeprowadziliśmy kontrolę w lokalu nr 14 i stwierdziliśmy niewielkie zacieki w strefie wejścia do WC. Lokal był po remoncie, wykonano sufity podwieszane, z tego względu nie było możliwości oceny stopnia zawilgocenia stropów. Lokal mieszkalny nr 18 (który znajduje się nad lokalem nr 14) nie został udostępniony. Z ustaleń kontrolnych wynika także, że przystąpiono do robót polegających na remoncie pokrycia dachu, opierzeń, lukarn, kominów. Sporządziliśmy protokół nr 550/2019.

Kontrolę w lokalu mieszkalnym nr 18 przeprowadziliśmy 26.06.2019 r. i ustaliliśmy, że lokal był zaniedbany. W pokoju uszkodzone były okładziny podłogowe, ugięcie i klawiszowanie stropu. Stwierdziliśmy wady w zakresie instalacji elektrycznej wewnętrznej – odsłonięte puszki instalacyjne, niezabezpieczone przewody, prowizoryczne podłączenia. Ponadto w pokoju uszkodzona stolarka okienna, ubytki szklenia, spękana szyba oraz brak szyby w oknie – otwór był zabezpieczony folią prowizorycznie. Ustalenia udokumentowano w protokole nr 630/2019.

Po tych ustaleniach pismem z 10.07.2019 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu ze szczególnym uwzględnieniem zagrożenia wynikającego z nadmiernego pogorszenia stanu technicznego stropu nad lokalem mieszkalnym nr 14.

W wyniku oceny zgromadzonego wówczas w sprawie materiału dowodowego, w szczególności protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji gazowej, przewodów kominowych – stwierdziliśmy, że był niekompletny, nieaktualny z uwagi na upływ czasu, nie odzwierciedlał stanu technicznego budynku i nie pozwalał na wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia w sprawie. Dlatego też niezbędne było pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego odnoszącego się do stanu technicznego obiektu (elementów budzących wątpliwości), celem ustalenia koniecznego do wykonania zakresu robót, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego.

W związku z tym konieczne stało się skorzystanie ze środka dowodowego, o którym mowa w art. 62 ust. 3 Pb i na tej podstawie decyzją nr 1519/2019 z 5.08.2019 r. nakazaliśmy Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w zakresie ogólnobudowlanym, instalacji gazowej i przewodów kominowych w budynku, a także sporządzenie ekspertyzy technicznej odnoszącej się do stanu technicznego przedmiotowego budynku w zakresie fundamentów, ścian konstrukcyjnych, stropów, więźby dachowej, piwnic, instalacji wod.-kan., wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach mieszkalnych oraz w piwnicy wraz ze wskazaniem konkretnych czynności (robót budowlanych) w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i doprowadzenia obiektu do odpowiedniego stanu technicznego.

Od ww. decyzji zostało wniesione odwołanie, a następnie w wyniku kontroli instancyjnej – organ II instancji utrzymał w mocy nasze rozstrzygnięcie decyzją nr 1108/2019 z 13.09.2019 r.

Dnia 9.04.2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa ww. budynku przedłożyła nam dokumenty określone w naszej decyzji, tj. protokół z kontroli „pięcioletniej” stanu technicznego obiektu budowlanego oraz lokali mieszkalnych, protokół z badania instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku oraz lokalach, ekspertyzę stanu technicznego przedmiotowego budynku. Złożona dokumentacja okazała się niekompletna, o czym poinformowaliśmy stronę zobowiązaną pismem z 1.02.2021 r. Wskazaliśmy m.in., że nie złożono protokołu z corocznej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i instalacji gazowej w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Pb, a także nie skontrolowano wszystkich lokali mieszkalnych w zakresie pozostałych do wykonania kontroli oraz braki w zakresie sformułowania określonych czynności do wykonania w celu usunięcia nieprawidłowości (zamiast tego w opracowaniach wskazywano na konieczność wykonania kolejnych czynności sprawdzających).

Pismem z 24.02.2022 r. strona zobowiązana przedłożyła nam ekspertyzę uzupełniającą wraz z protokołami z kontroli przewodów kominowych i instalacji gazowej w częściach wspólnych oraz poszczególnych lokalach mieszkalnych.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Ustalenia poczynione w trakcie naszych kontroli na obiekcie, jak również pozyskane w postępowaniu dokumenty sporządzone przez osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie i obrazujące stan techniczny budynku – ujawniają jego nadmierne pogorszenie i zużycie techniczne całego budynku w zakresie zarówno ogólnobudowlanym, jak również instalacji wewnętrznych (wodno-kanalizacyjnych, gazowych), a także szereg wad w zakresie wentylacji w lokalach mieszkalnych, prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych do przewodów kominowych.

W związku z nałożeniem na Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu ww. obowiązku dokumentacyjnego, pozyskaliśmy następujące dokumenty obrazujące jego stan techniczny:

- protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat – sporządzony w lutym/marcu 2020 r. przez rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno budowlanej Pana Bohdana Stawiskiego (nr upr. 321/85/UW, 38/92/UW, 54/98/R),
- protokół z okresowej kontroli stanu technicznego lokali mieszkalnych w budynku w cyklu 5-letnim z marca 2020 r. opracowany przez Pana Bohdana Stawiskiego, Panią Bożenę Błaszczuk posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej (nr upr. 120/DOŚ/I) oraz technika elektryka Pana Jacka Bohonosę,
- protokół z okresowej kontroli stanu technicznego, pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w budynku w cyklu 5-letnim z 15.02.2020 r. sporządzony przez Pana Jacka Bohonosę,
- ekspertyzę stanu technicznego budynku mieszkalnego z marca 2020 r. autorstwa Pana Bohdana Stawiskiego, Pani Bożeny Błaszczuk oraz Pana Jacka Bohonosę,
- uzupełniającą ekspertyzę stanu technicznego budynku ze stycznia 2022 r. autorstwa Pana Bohdana Stawiskiego i Pani Bożeny Błaszczuk.

Dokumenty te stanowią podstawę do wydania decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

Nieodpowiedni stan techniczny przegród zewnętrznych elewacyjnych potwierdza protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku z lutego/marca 2020 r., w którym stwierdzono „zły” stan elewacji, również niekorzystnie wpływającym na estetykę obiektu. Wady w tym zakresie potwierdzono również w ekspertyzie z 2020 r., gdzie stwierdzono „zły” stan techniczny tynków zewnętrznych z około 100% zużyciem („elewacja frontowa ma całkowicie zniszczoną warstwę tynkarską”). Zalecono odtworzenie tynków połączone wraz z dociepleniem. W ekspertyzie uzupełniającej wskazano, że część trzonów kominowych ponad dachem ulega „silnej destrukcji tynku” oraz zalecono naprawę uszkodzonych tynków.

W zakresie stropów - w protokole i ekspertyzie z 2020 r. stwierdzono korozję belek stropu masywnego odcinkowego nad piwnicą, co również potwierdziliśmy podczas naszej kontroli na obiekcie. Natomiast co do stropu znajdującego się nad lokalem mieszkalnym nr 14 - w ramach ekspertyzy z 2020 r. dokonano odkrywki przedmiotowego stropu drewnianego. W jej wyniku ustalono, że „ślady korozji biologicznej są nieduże” i „nie stwierdzono istotnego uszkodzenia korozyjnego”. Uszkodzenia obejmowały pęknięcia wierzchnich okładzin podłogowych. Dodatkowo przeprowadzono badanie stropu poniżej lokalu nr 22 z uwagi na zaobserwowane ugięcie. Z wykonanych pomiarów wynika, że w jednym z pomieszczeń lokalu nr 22 przekroczone zostało dopuszczalne ugięcie wynikające ze stanu granicznego nośności. Natomiast w ekspertyzie uzupełniającej stwierdzono, że stan faktyczny uległ zmianie - wymieniono okładziny podłogowe - i po ponownym pomiarze nie stwierdzono ugięcia stropu. We wniosku wskazano, że „podłoga została wyrównana, nie jest podstawą do wysuwania przypuszczeń o przekroczeniu drugiego stanu granicznego stropu”. Z kolei w protokole z kontroli lokalu nr 6 wskazano na konieczność sprawdzenia stropu znajdującego się w tym lokalu, sformułowano prawdopodobne przyczyny jego uszkodzenia, i dalsze zalecenie obserwacji tego elementu budynku w obrębie kuchni lokalu. Nie stwierdzono jednak zagrożenia z tym związanego i zalecono wymianę podłogi w ramach bieżącej konserwacji. W tych okolicznościach brak jest podstaw do formułowania nakazu naprawy w zakresie stropów pomiędzy poszczególnymi lokalami mieszkalnymi.

Od czasu naszej kontroli stan faktyczny uległ zmianie w zakresie pokrycia dachu. Wykonano remont części płaskiej i stromej dachu oraz wymieniono obróbki blacharskie. Potwierdzają to zapisy oraz dokumentacja zdjęciowa w ekspertyzie i protokole. Ewentualne nieprawidłowości po remoncie związane z lokalnymi zastoinami wody, nierównościami, montażem obróbek blacharskich - powinny zostać usunięte w ramach bieżącej konserwacji obiektu. Z kolei sformułowane zalecenia takie jak remont klatki schodowej, schodów wewnętrznych, dojścia do budynku - zostały podyktowane względami estetycznymi i nie są związane z usunięciem zagrożenia w zakresie przegród zewnętrznych budynku (ochrony obiektu przed wpływem czynników zewnętrznych), czy też niesprawnych instalacji oraz wentylacji.

W opracowaniach zalecono również docieplenie elewacji oraz docieplenie wraz z zadaszeniem świetlika. W naszej decyzji nie możemy uwzględnić takich robót, gdyż nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb ma charakter wyłącznie odtwórczy i nie daje uprawnień do wprowadzania zmian. Nie zamyka to jednak drogi właścicielowi obiektu do wykonania takich robót, jeżeli uzna zasadność ich wykonania. Wówczas Wspólnota Mieszkaniowa powinna w tym zakresie uzyskać stosowną zgodę administracyjną, w związku ze zmianą parametrów przegród zewnętrznych budynku. Przy sprawdzaniu wykonania nakazu zmiany te będą przez nas akceptowane jako usunięcie zagrożenia (po dociepleniu i remoncie elewacji).

W opracowaniach znaczną część uwag poświęcono problemowi związanemu z nadmiernym zawilgoceniem ścian piwnic oraz zalewaniem ich posadzek fekaliami.

Z ekspertyzy z 2020 r. wynika, że w tym zakresie występują problemy wynikające z podciąganiem kapilarnym wód gruntowych, brakiem odpowiednich izolacji przeciwwilgociowych oraz wyeksploatowaniem i niedrożnością instalacji wodno-kanalizacyjnych biegnących w poziomie podpiwniczenia. Stwierdzono „zły” stan techniczny piwnic. Dodatkowo wykonano pomiary wilgotnościowe murów i ustalono, że mury piwnic są „mocno zawilgocone i mokre”, natomiast nie stwierdzono nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i nośnych murów - poza ich zawilgoceniem. W zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych stwierdzono, że następuje spiętrzenie ścieków w jednej ze studni z powodu podłączenia poziomu kanalizacji sanitarnej budynku do studni

deszczowej, natomiast nie przedstawiono dowodu jednoznacznie potwierdzającego tę okoliczność. Dodatkowo ujawniono niedrożności przewodów kanalizacji sanitarnej w budynku, co powoduje ich uszkodzenia mechaniczne, przez które wylewają się ścieki. Stwierdzono także zużycie techniczne pionów instalacji kanalizacji sanitarnej nr K2, K3 i K4 oraz pionów instalacji wodociągowej nr W2, W3 i W4, które wymagają wymiany. Pozostałe piony zostały wymienione.

W ekspertyzie uzupełniającej z 2022 r. jednoznacznie wskazano, że jeden z poziomych odcinków kanalizacji sanitarnej jest „dziurawy”. Stwierdzono otwór o wymiarach około 25 cm x 25 cm, przez który wypływają fekalie. Ponadto stwierdzono, że nie ma możliwości swobodnego spływu ścieków bytowo-gospodarczych do miejskiej kanalizacji z uwagi na niedrożność instalacji. W tych okolicznościach zalecono udrożnienie rur na odcinku od pionu instalacji do ciągu w ulicy Daszyńskiego oraz wymianę uszkodzonych i źle położonych przewodów na tym odcinku.

W celu doprowadzenia piwnic budynku do odpowiedniego stanu technicznego konieczne następnie będzie odcięcie dopływu wilgoci z poziomu posadowienia i zapewnienie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i posadzek, a następnie osuszenie murów. W ekspertyzie i protokole zalecono wykonanie opaski betonowej odwadniającej wokół budynku celem wzmocnienia izolacji i ochrony murów w przyziemiu przed wpływem wód opadowych. Konieczność taką sygnalizowano również w poprzednich protokołach z okresowych kontroli obiektu.

Odnosnie instalacji gazowej, w ekspertyzie z 2020 r. stwierdzono zużycie eksploatacyjne oraz „zły” stan techniczny przewodów instalacji w częściach wspólnych. Stan ten nie uległ poprawie po upływie 2 lat. W ekspertyzie uzupełniającej z 2022 r. stwierdzono „bardzo zły stan rur stalowych w piwnicach”. W dołączonym do ekspertyzy protokole z kontroli instalacji gazowej w częściach wspólnych budynku wykazano również szereg innych wad, w szczególności prowadzenie przewodów instalacji w przejściach przez ściany i stropy bez tulei ochronnych oraz liczne nieszczelności na odcinku od kurka głównego w piwnicy do zaworów odcinających. Stwierdzono również brak oznakowania miejsca kurka głównego instalacji.

W zakresie instalacji elektrycznych w częściach wspólnych – protokół z badań i pomiarów instalacji z 15.02.2020 r. nie wykazał nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa jej użytkowania. Instalacja elektryczna w obrębie części wspólnych jest sprawna technicznie i spełnia wymagania bezpieczeństwa określone w odpowiednich normach. Jedyne nieprawidłowości, jakie stwierdzono to brak schematu instalacji.

Wady takie jak brak oznakowania miejsca kurka głównego instalacji gazowej oraz brak schematu instalacji elektrycznej nie powodują pogorszenia stanu technicznego obiektu, jak i zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania. Stąd ich usunięcia nie uwzględniliśmy w treści decyzji, natomiast podlegają naprawie przez właściciela obiektu w ramach czynności związanych z jego utrzymaniem.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika, że w przedmiotowym budynku występuje szereg wad w zakresie wentylacji poszczególnych lokali mieszkalnych, poprawności podłączeń pomieszczeń i urządzeń grzewczych do przewodów kominowych. Wady te mają charakter systemowy i dotyczą całego obiektu. Wynika to z niewystarczającej ilości przewodów wentylacyjnych w obiekcie z uwagi na wyodrębnienie w każdym z lokali łazienek (budynek nie był w taki sposób pierwotnie zaprojektowany). Poza tym problemem w budynku mamy do czynienia z wieloletnimi zaniedbaniami w zakresie sprawności technicznej samych przewodów, ich czyszczenia, drożności oraz prawidłowości ciągu. Przede wszystkim w opracowaniach wskazywano, że znaczna część przewodów jest zagruzowana i niedrożna, a wentylacja niesprawna. Wiąże to się również z brakiem odpowiedniej wentylacji nawiewnej w mieszkaniach zapewniającej dopływ powietrza zewnętrznego. Brak regularnej konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych doprowadziły do ich niedrożności i zablokowania otworów wyczystnych, a także uszkodzenia drzwiczek wyczystnych.

Wobec stwierdzonych nieprawidłowości poza udrożnieniem przewodów i naprawą drzwiczek otworów wyczystnych, zalecono kompleksowe uporządkowanie podłączeń do przewodów kominowych. Zaproponowany w ekspertyzie z 2022 r. sposób polega na zastąpieniu istniejącej wentylacji grawitacyjnej nawiewno-wywiewnej - wentylacją hybrydową (grawitacyjną wspomaganą mechanicznie) ze zbiorczymi pionami wentylacyjnymi i nasadami na wylotach wspomagającymi ciąg kominowy.

Formułując nakaz, ograniczyliśmy się do usunięcia zagrożenia związanego z brakiem wentylacji wywiewnej poszczególnych pomieszczeń w lokalach mieszkalnych, natomiast nie narzucamy arbitralnie konkretnego rozwiązania w sposób ingerujący w kompetencje właściciela obiektu. Tym bardziej nie mamy podstaw do wydania nakazu wykonania wentylacji w budynku w technologii innej niż w stanie w jakim budynek został zaprojektowany.

Istotą prowadzonego postępowania jest osiągnięcie celu, jakim w rzeczonym przypadku jest eliminacja zagrożenia związanego z nieodpowiednim stanem technicznym tego budynku oraz wadami związanymi z jego wentylacją. Mamy świadomość, że istnieje kilka sposobów doprowadzenia wentylacji w obiekcie do zgodności z przepisami. Nie znaleźliśmy podstaw, aby narzucać właścicielowi obiektu jeden konkretny sposób uporządkowania podłączeń do przewodów kominowych spośród kilku możliwych rozwiązań problemu braku wystarczającej liczby przewodów kominowych w obiekcie. Nic nie stoi na przeszkodzie, by Wspólnota Mieszkaniowa wykonała wentylację hybrydową (np. w sposób przedstawiony w ekspertyzie), jeżeli uzna to rozwiązanie za najbardziej racjonalne i uzasadnione względami technicznymi i ekonomicznymi.

Zmiany w zakresie sposobu doprowadzenia wentylacji do zgodności z przepisami i normami - będą przez nas uwzględniane i akceptowane przy sprawdzaniu wykonania nakazu - pod warunkiem, że instalacja wentylacji grawitacyjnej i podłączenia do przewodów kominowych będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wentylacyjnych oraz zapewnią usuwanie zużytego powietrza z kuchni i łazienek zgodnie z wytycznymi określonymi w Polskiej Normie PN-83/B-03430 zawierającej wymagania dotyczące wentylacji w budynkach mieszkalnych.

Poza ww. nieprawidłowościami dotyczącymi przewodów kominowych, stanowiących część wspólną budynku, takich jak: wady w utrzymaniu (niedrożność i nieczyszczenie przewodów), nieprawidłowe podłączenia (konieczność ich uporządkowania, przepięć), brak wentylacji wywiewnej pomieszczeń, za które odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa - na brak sprawności wentylacji grawitacyjnej w budynku wpływają także wady występujące w lokalach, tj. brak dopływu powietrza zewnętrznego do lokali dla potrzeb wentylacyjnych i urządzeń grzewczo-kominowych z palnikiem atmosferycznym (szczelna stolarka okienna, bez nawiewników), wentylacja mechaniczna w kuchniach (podłączone okapy) i łazienkach (wentylatory kanałowe zamontowane na wlocie do przewodu), brak prawidłowego nawiewu w drzwiach do pomieszczeń sanitarnych o przekroju czynnym min. 220 cm², nieprawidłowe łączniki spalinyowe od gazowych podgrzewaczy wody przepływowej typu „Junkers” - powodujące zagrożenie. W tym zakresie ich usunięcie będzie przedmiotem odrębnych decyzji administracyjnych, adresowanych na właścicieli lokali.

Obowiązki wynikające z naszych nakazów w zakresie wentylacji wywiewnej, przewodów kominowych i podłączeń do nich - powinny być wykonane w sposób skoordynowany i systemowy, gdyż są ze sobą bezpośrednio powiązane i wzajemnie zależne. Rozwiązania problemu braku wentylacji wywiewnej w poszczególnych lokalach należy realizować kompleksowo, gdyż tylko takie działanie, w naszej ocenie, zapewni bezpieczeństwo i komfort wszystkich użytkowników budynku oraz optymalizację w zakresie robót i związanych z tym kosztów.

➤ Stwierdzone nieprawidłowości - zagrożenie

Obecny stan techniczny przegród zewnętrznych elewacyjnych przedmiotowego budynku jest wynikiem wieloletnich zaniedbań w zakresie jego utrzymania w należyтым stanie technicznym (brak remontów, bieżących napraw). Doprowadziły one do degradacji substancji budowlanej i obecnego stanu technicznego przegród budynku, a w konsekwencji do zagrożenia bezpieczeństwa co najmniej mienia.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika, że przegrody zewnętrzne elewacyjne znajdują się w pogorszonej stanie technicznym, wymagającym podjęcia działań naprawczych, mających na celu zatrzymanie procesu dalszej destrukcji i przywrócenia ich pierwotnej sprawności technicznej oraz właściwości użytkowych.

Mury elewacyjne stanowią kluczową przegrodę zewnętrzną budynku, chroniącą obiekt przed przedostawaniem się wody opadowej do jego wnętrza i jako elementy zewnętrzne są szczególnie narażone na negatywne oddziaływanie czynników atmosferycznych. Brak skutecznej ochrony destrukcyjnie wpływa na cały budynek i stanowi znaczące zagrożenie dla jego trwałości.

Przenikanie wód w głąb murów powoduje korozję biologiczną ścian elewacyjnych, kominów i ich okładzin (narażenie na pochłanianie wody opadowej, podwyższoną wilgotność przegród budowlanych i obniżenie ich nośności) – a dalej (w przypadku braku działań naprawczych) może to grozić odspojeniem i niekontrolowanym oderwaniem z wysokości uszkodzonych fragmentów tynku, które utraciły przyczepność i innych elementów elewacji, detali architektonicznych. Skutkiem ubocznym jest także pogorszenie właściwości izolacyjnych i niekorzystny wpływ na estetykę obiektu (przebarwienia, odspojenia tynków, korozja biologiczna).

Istotną wadą obniżającą sprawność obiektu jest zawilgocenie murów w poziomie przyziemia wodami opadowymi spowodowane brakiem opaski betonowej wzdłuż ścian budynku oraz pomieszczeń piwnicy spowodowane niedrożnością poziomów kanalizacji sanitarnej. Podwyższona wilgotność w poziomie podpiwniczenia i brak naturalnego wietrzenia sprzyja warunkom korozyjnym elementów stalowych (belek nośnych stropu masywnego) oraz stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia i trwałości konstrukcji obiektu.

Fundamenty stanowią kluczowe elementy konstrukcyjne, gdyż przenoszą całość obciążenia pochodzącego z budynku, stąd konieczne jest zapewnienie właściwej izolacji w poziomie posadowienia. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą w przyszłości przyczynić się do niewłaściwej pracy ustroju konstrukcyjnego całego budynku, prowadząc chociażby do spękań ścian czy ugięć stropów. Dlatego też konieczna jest eliminacja źródła zalewania fekaliami poprzez uszczelnienie, udrożnienie oraz prawidłowe poprowadzenie przewodów instalacji kanalizacji sanitarnej.

Podkreślić należy, że warunkiem bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych jest sprawna wentylacja, szczelne i drożne przewody kominowe, prawidłowe podłączenia do przewodów, prawidłowa wymiana powietrza w pomieszczeniach. Nieprawidłowości w tym zakresie z reguły wiążą się z realnym zagrożeniem dla życia i zdrowia ludzi (np. powstanie tlenku węgla w wyniku braku zupełnego spalania gazu w pomieszczeniu pozbawionym wentylacji nawiewnej). Ich usunięcie jest niezbędne. Temu służy nakaz (konieczność uporządkowania podłączeń do przewodów kominowych).

➤ Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecaenie otoczenia
- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują nas do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

➤ Termin wykonania obowiązku

Na wykonanie obowiązku wyznaczaliśmy terminy – 1, 6 i 18 miesięcy, liczone od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna. Zróżnicowaliśmy terminy wykonania poszczególnych robót, uwzględniając zarówno konieczność ich uzgodnienia z organem ochrony zabytków, jak również istniejące zagrożenie, zakres robót, techniczne możliwości ich wykonania oraz prowadzenia w odpowiednich warunkach atmosferycznych (w celu naprawy przegród zewnętrznych muszą być spełnione warunki dla ich poprawnego wykonania, zgodnie z reżimem technologicznym oraz wskazówkami określonymi przez właściwy organ konserwatorski). Ustalając kolejność uznaliśmy, że najpierw należy przystąpić do usunięcia wad w zakresie instalacji gazowej i wodno-kanalizacyjnej w częściach wspólnych, a następnie uporządkować podłączenia do przewodów kominowych w budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo jego użytkowania i dalej wykonać remont w zakresie elementów ogólnobudowlanych.

Bieg terminu rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniosła odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

➤ **Adresat obowiązku**

Przepisy rozdziału 6. Pb, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie. Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności – solidarnie na wszystkich współwłaścicielach.

Za skierowaniem tej decyzji do Wspólnoty Mieszkaniowej przemawia fakt, że sprawność przewodów kominowych w budynku (ich drożność, prawidłowe podłączenia kominowe, wentylacja wywiewna pomieszczeń, których konieczność wentylowania uregulowana jest w przepisach) – wpływa na bezpieczeństwo użytkowania całego obiektu budowlanego.

Dodać również trzeba, że kominy (wentylacyjne, dymowe i spalinowe) należą do części wspólnych budynku i żaden właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nie ma indywidualnego tytułu prawnego do kominu, czy kanału kominowego. Sam fakt korzystania z takiego kominu czy kanału kominowego przez właścicieli lokali mieszkalnych nie przesądza o ich przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym. Zatem choć kanały wentylacyjne odprowadzają powietrze z poszczególnych lokali mieszkalnych, stanowią instalację będącą częścią składową budynku, a nie poszczególnych lokali. Tym samym odpowiedni stan techniczny przewodów kominowych (ich szczelność, drożność) oraz zapewnienie prawidłowych podłączeń do przewodów kominowych – obciąża Wspólnotę Mieszkaniową.

Obowiązkiem Wspólnoty Mieszkaniowej jest także zapewnienie odpowiedniej ilości przewodów kominowych w budynku, w celu podłączenia wentylacji. Nie można tym obarczyć poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, którzy w sposób niezawiniony – nie mogą podłączyć się do istniejących przewodów, z uwagi na wady systemowe w budynku.

➤ **Rozstrzygnięcie częściowe**

Zatem w sprawie wydamy decyzje częściowe na podstawie art. 104 § 2 k.p.a. Przemawia za tym kwestia adresata obowiązków, tj. Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie usunięcia nieprawidłowości dotyczących części wspólnych obiektu (przewodów kominowych, podłączeń do nich, braku wentylacji wywiewnej, a także przegród zewnętrznych i instalacji wspólnych) oraz właścicieli lokali w zakresie usunięcia wad występujących w poszczególnych lokalach.

Odnosnie wad dotyczących wentylacji w poszczególnych lokalach mieszkalnych – ich usunięcie obejmujemy odrębnymi decyzjami adresowanymi do właścicieli lokali, jako nakaz eliminacji zagrożenia.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

W przypadku nieuchylania się od wykonania nakazu, eliminacji zagrożenia (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku. W tym celu należy wystąpić z wnioskiem, dokumentując usunięcie zagrożenia i podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu.

➤ **Dodatkowe wymagania – uzgodnienie z konserwatorem zabytków**

Budynek przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu został ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Zatem realizacja robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinna być uzgodniona z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obowiązek uzgodnienia obciąża właściciela – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie posiadamy legitymacji procesowej do zastępowania właściciela obiektu w zakresie dokonywania szczegółowych uzgodnień z organem konserwatorskim.

Nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb ma wyłącznie charakter naprawczy (odtwórczy), a więc odnosi się do stanu obiektu, jaki powinien być zachowany przy jego użytkowaniu zgodnie z wymogami Prawa budowlanego i nie uprawnia do wprowadzania zmian. Realizując nakazane roboty remontowe należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie gabarytów budynku, podziału i kompozycji elewacji frontowej i historycznego stylu fasady budynku posiadającej detale architektoniczne i sztukaterię ozdobną, gzymsy oraz nie doprowadzić do naruszenia zabytkowej substancji, zmiany wyglądu obiektu lub pierwotnej faktury tynków i historycznych wartości kamienicy.

Z przepisu art. 66 Pb nie wynika obowiązek uzgodnienia treści nakazu wydanego na jego podstawie z organem konserwatorskim. Brak jest materialnoprawnej podstawy do takiego uzgodnienia. Nasze działanie musi mieć oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto konserwator uzgadnia projekt budowlany i przedstawione w nim konkretne rozwiązania. Nie mamy podstaw prawnych do jego żądania w postępowaniu w sprawie utrzymania obiektu.

Zatem uzgodnienie z konserwatorem zabytków leży po stronie właściciela budynku, który będzie prowadził roboty. Sytuacja wyglądałaby analogicznie, gdyby właściciel wykonywał ustawowe obowiązki i utrzymywał obiekt w należytym stanie technicznym bez przymusu administracyjnego.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a k.p.a.). Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



Pismo otrzymują

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Daszyńskiego 40 we Wrocławiu,
2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o.,
3. PINB aa.

Do wiadomości

1. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia,
2. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu - ePUAP.