

26-03-2020

IM
+
JZ

Wrocław, 20 marca 2020 roku

Znak sprawy: PINB.WIK.5142.211.2018.GF

Nr kancelaryjny: 3055/2020

2089 W

Decyzja Nr 715 /2020

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186; dalej: Pb), art. 104 § 2 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 256; dalej: k.p.a.),

nakazuje

Wspólnocie Mieszkaniowej – stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu, usunięcie występujących nieprawidłowości spowodowanych nadmiernym pogorszeniem stanu technicznego obiektu oraz zagrożenia związanego z brakiem wentylacji nawiewno-wywiewnej w budynku przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu, poprzez:

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

1. skucie uszkodzonych, zawilgoconych i odparzonych tynków z elewacji oraz materiału tworzącego i wypraw tynkarskich z gzymsu wieńczącego – z uwagi na utratę przyczepność do ścian i groźbę niekontrolowanego upadku z wysokości,
2. oczyszczenie elementów konstrukcji drewnianej dachu z zacieków i skorodowanych biologicznie części (ociosując lub wycinając w przypadku znacznych ubytków i uzupełnienie brakujących części), a następnie zaimpregnowanie środkami ogniochronnymi oczyszczonej konstrukcji dachu oraz zabezpieczenie przed technicznymi szkodnikami drewna,
3. wymianę zużytego technicznie i nieszczelnego okna wyłazowego na połączi północnej przy narożniku północno-wschodnim,
4. wymianę uszkodzonych desek podłogowych na strych w miejscach nieszczelności i przecieków, wraz z wymianą znajdujących się pod nimi zniszczonych oraz wzmocnieniem osłabionych belek stropowych (poprzez brusowanie obustronne deskami gr. 40 mm na długości po 0,5 m od miejsca uszkodzenia, natomiast w przypadku niewielkich uszkodzeń należy odbić skorodowane biologicznie fragmenty belek),
5. naprawę trzonów kominowych ponad połacią dachową i w przestrzeni strychowej w miejscach występujących lokalnie uszkodzeń i spękań tynku, wraz z wymianą zużytych technicznie i skorodowanych biologicznie desek ław kominarskich, celem zapewnienia bezpiecznego dostępu do kominów ponad dachem,
6. oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne dolnych stopek stalowych belek stropu masywnego nad piwnicą, a następnie zamocowanie na dolnych półkach belek siatki i wykonanie nowych tynków,
7. naprawę spękań bocznych ścian lukarny stanowiących usztywnienie poprzecznej (północnej) ściany lukarny (celem zapewnienia jej stateczności) – poprzez ich przemurowanie, wraz z remontem (wymianą zniszczonych oraz wzmocnieniem osłabionych) belek drewnianych stropu w obrębie lukarny (boczne ściany lukarny wykonano na drewnianym stropie poddasza),
8. oczyszczenie i osuszenie murów zewnętrznych w poziomie podpiwniczenia i przyziemia wraz z odcięciem dopływu wilgoci z poziomu posadowienia budynku poprzez wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej ścian fundamentowych i izolacji pionowej ścian zewnętrznych piwnicy, uszczelnienie przejść instalacji przez ściany poprzez montaż systemowych obejm na przewodach oraz uzupełnienie braków opaski betonowej wokół budynku,
9. wymianę zużytej i wyeksploatowanej stolarki okiennej w piwnicy i na strychu na okna zapewniające ciągłą wymianę powietrza, wraz z wykonaniem wentylacji pomieszczeń piwnicznych o wydajności zapewniającej minimum 1-krotną wymianę powietrza w ciągu godziny,

VERTE

10. remont elewacji – odtworzenie ubytków materiału tworzącego i wypraw tynkarskich oraz wymianą skorodowanych i uszkodzonych obróbek blacharskich elewacji i gzymsów.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąca od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktu: 1;
- 6 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktów: 2, 3, 4, 5, 6;
- 12 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktów: 7, 8, 9, 10.

w zakresie instalacji wentylacyjnej i przewodów kominowych:

11. udrożnienie przewodu kominowego nr 8, do którego podłączona jest wentylacja wywiewna kuchni lokalu nr 1, poprzez usunięcie gruzu i innych przedmiotów z przewodu wentylacyjnego – na odcinku pomiędzy wlotem do przewodu na wysokości lokalu nr 1, a wylotem wentylacji mechanicznej w lokalu nr 3 (oznaczenie przewodu zgodnie z załączoną do ekspertyzy dokumentacją dotyczącą przewodów kominowych),
12. wykonanie wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach łazienek lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, wpiętej do przewodów kominowych z materiału niepalnego, wyprowadzonych ponad połąć dachową, ocieplonych na całej wysokości, o wymiarach przekroju, sposobie prowadzenia i wysokości zapewniających potrzebny ciąg, wymaganą przepustowość oraz spełniających pozostałe wymagania określone w Polskich Normach dotyczących przewodów kominowych,
13. wykonanie wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni lokalu mieszkalnego nr 5 – wpiętej do przewodu kominowego z materiału niepalnego, wyprowadzonego ponad połąć dachową, ocieplonego na całej wysokości, o wymiarach przekroju, sposobie prowadzenia i wysokości zapewniających potrzebny ciąg, wymaganą przepustowość oraz spełniających pozostałe wymagania określone w Polskich Normach dotyczących przewodów kominowych.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąca od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktu: 11;
- 12 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktów: 12, 13.

W zakresie punktów 1 i 11 nadaję niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. O wykonaniu ww. robót należy zawiadomić pisemnie tut. organ załączając oświadczenie osoby nadzorującej te roboty o ich wykonaniu zgodnie z przepisami oraz decyzja.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (dalej: PINB), na podstawie skargi dotyczącej nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu podjął z urzędu postępowanie wyjaśniające w przedmiotowym zakresie – celem ustalenia wad w utrzymaniu obiektu, a dalej sprecyzowania obowiązku ich usunięcia.

Następnie mając na uwadze poczynione ustalenia kontrolne – tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie pogorszonego stanu technicznego obiektu przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu oraz zagrożenia związanego z brakiem wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń w ww. budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Ponadto do akt sprawy włączono protokół kontroli przeprowadzonej przez pracowników PINB wraz z dokumentacją techniczną dotyczącą utrzymania i użytkowania obiektu, o czym zawiadomiono strony na podstawie art. 77 § 4 k.p.a. pismem z 4.03.2019 r.

W toku prowadzonego postępowania administracyjnego w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym przede wszystkim poczynione ustalenia faktyczne w toku czynności kontrolnych oraz przedłożoną dokumentację techniczną związaną z utrzymaniem obiektu – uznano, że nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu (w szczególności uszkodzenia elewacji, zarysowania murów zewnętrznych, znaczne ubytki materiału tworzącego gzymsów wieńczących, pęknięcia ścian bocznych lukarny, podciąganie wód z poziomu posadowienia i znaczne zawilgocenie ścian w piwnicy, brak prawidłowej wentylacji pomieszczeń wyposażonych w przybory gazowe z palnikiem atmosferycznym i urządzenia grzewczo-kominowe) – może stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na przegrody zewnętrzne.

W świetle ujawnionych wad należy wskazać, że zgromadzony materiał dowodowy, nie pozwalał na wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia, gdyż nie wyjaśniał dokładnie stanu faktycznego sprawy. Wątpliwości budziły przede wszystkim pęknięcia i zawilgocenia ścian konstrukcyjnych i nadproży; silne zawilgocenia murów w poziomie posadowienia obiektu; zawilgocenia ścian nośnych w poziomie piwnicy; uszkodzenia i pęknięcia tynków elewacyjnych oraz ubytki gzymsów; brak wentylacji piwnicy (podwyższona wilgotność w piwnicy powoduje postępującą korozję belek stalowych stropu masywnego) oraz brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach mieszkalnych. Dlatego też niezbędne było pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego obejmującego m.in. stan techniczny ścian konstrukcyjnych i stropów; zewnętrznych warstw elewacyjnych; gzymsów; elementów konstrukcyjnych dachu wraz z pokryciem, posadowienia budynku, podpiwniczenia (zwentylowanie pomieszczeń piwnicznych, zawilgocenia ścian piwnicy, podciąganie wilgoci z poziomu posadowienia) oraz podłączeń wentylacyjnych i urządzeń grzewczo-kominowych do istniejących w budynku trzonów kominowych – wraz z określeniem sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości, poprzez wskazanie konkretnych czynności (robót budowlanych) jakie należy wykonać, aby doprowadzić przedmiotowy obiekt do odpowiedniego stanu technicznego. Przedłożone protokoły z okresowej kontroli obiektu oraz poczynione przez pracowników PINB ustalenia faktyczne nie stanowiły wystarczającego materiału dowodowego do wydania rozstrzygnięcia w sprawie.

W takim stanie rzeczy – tut. organ decyzją nr 1538/2019 z 8.08.2019 r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu – przeprowadzenie kontroli przedmiotowego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Pb oraz art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb i sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny elementów budynku określonych w sentencji ww. decyzji.

Przywołana decyzja PINB, po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu, reprezentowaną przez członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – została utrzymana w mocy przez organ II instancji decyzją nr 1454/2019 z 22.11.2019 r.

Obowiązek dokumentacyjny wynikający z ww. decyzji organów nadzoru budowlanego został przez Zobowiązanego wykonany – 21.01.2020 r. Spółka „Nasz Zarządca” Sp. z o.o. działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu przedłożyła: ekspertyzę stanu technicznego budynku mieszkalnego objętego przedmiotem postępowania z grudnia 2019 r. sporządzoną przez mgra inż. Tomasza Jaworskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr 27/99/DUW do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń; protokół okresowej kontroli obiektu przeprowadzonej w cyklu 5-letnim z grudnia 2019 r.; protokół nr 39670 z okresowej kontroli przewodów kominowych z czerwca 2019 r. (wraz z wykazem usterek, inwentaryzacją podłączeń do przewodów i szkicem orientacyjnym) oraz protokół z kontroli instalacji gazowej z października 2019 r.

Następnie w odpowiedzi na wezwanie tut. organu z 6.02.2020 r. przywołana ekspertyza techniczna w lutym br. została uzupełniona w zakresie instalacji wentylacyjnej nawiewno-wywiewnej i podłączeń do przewodów kominowych oraz przedłożono aktualny protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych n 853447 z 10.12.2019 r.

Po analizie przedłożonych dokumentów – uznano, że obrazują one aktualny stan techniczny obiektu, wskazując istniejące wady w jego utrzymaniu oraz sposób ich usunięcia. Zatem zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jest wystarczający do sformułowania nakazu usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu w zakresie ogólnobudowlanym oraz eliminacji zagrożenia związanego z brakiem wentylacji nawiewno-wywiewnej

oraz podłączeniami do przewodów kominowych, bez konieczności prowadzenia dalszego postępowania dowodowego.

W przedłożonej ekspertyzie technicznej w punkcie 3 przedstawiono ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu, z opisem uszkodzeń, ich przyczyn oraz wskazaniem zalecanych do wykonania robót.

W tej części opracowania stan techniczny konstrukcji drewnianej dachu oceniono jako „średni”, wskazując na: pojedyncze uszkodzenia związane z podłużnym spękaniami krokwi, ślady zawilgocenia konstrukcyjnych elementów drewnianych dachu w miejscach narażonych na przeciekanie wody opadowej, korozję biologiczną desek podłogi i znajdujących się pod nimi belek na strychu i poddaszu w miejscach występujących nieszczelności oraz uszkodzenie i zużycie techniczne okna wyłazowego na połączy północnej przy narożniku północno-wschodnim mogące powodować wnikanie wody opadowej i zawilgocenie konstrukcji. Liczne ślady po zawilgoceniach elementów konstrukcyjnych i występujące lokalne korozje biologiczne desek podłogi i znajdujących się pod nimi belek stropowych – spowodowane są zlikwidowanymi już nieszczelnościami pokrycia. W ocenie sporządzającego ekspertyzę podłużne spękanie krokwi wpływa niekorzystnie na nośność elementu konstrukcyjnego – w chwili obecnej lokalizacja i zakres uszkodzeń nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkownika obiektu, natomiast występujące lokalnie zawilgocenie i ślady korozji biologicznej desek podłogowych i znajdujących się pod nimi belek wpływają w sposób istotny na bezpieczeństwo użytkownika konstrukcji – zniszczone deski podłogowe stwarzają zagrożenie upadku lub urazu dla użytkowników obiektu, a uszkodzone belki cechują się zmniejszoną nośnością.

Stan techniczny pokrycia dachowego z papy oceniono jako „dobry” i lokalnie „średni” – nie stwierdzono nieszczelności. Natomiast pokrycie z dachówki ceramicznej znajduje się w stanie „średnim” – lokalne nieszczelności pokrycia usuwane są w ramach bieżącej konserwacji i czynności związanych z codziennym utrzymaniem obiektu. Ławy kominiarskie znajdują się w stanie „awaryjnym” z uwagi na silną korozję biologiczną drewna i stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia osób z nich korzystających.

Stan ścian zewnętrznych i nośnych oceniono jako „średni” – wskazano na liczne uszkodzenia, tj. pionowe spękanie wschodniej ściany lukarny, liczne odspojenia tynku na wszystkich elewacjach, gzymsach i lukarnie, zawilgocenie ściany wschodniej (po lewej stronie wejścia do obiektu) do wysokości stropu parteru w lokalu nr 1, silne zawilgocenie ścian w poziomie piwnicy (zawilgocenie wewnętrznej ściany nośnej i zewnętrznej ściany północnej w poziomie podpiwniczenia). Zawilgocenie ścian w ocenie autora ekspertyzy wynika z braku zewnętrznych izolacji pionowych budynku oraz częściowego braku opaski betonowej wokół budynku. Boczne ściany lukarny (wykonane na drewnianym stropie poddasza) stanowią usztywnienie poprzecznej (północnej) ściany lukarny i w pewnym stopniu wpływają na jej stateczność. Dodatkowo uszkodzone tynki zewnętrzne w sposób niekorzystny wpływają na kondycję techniczną przegród zewnętrznych murowanych, a odpadające fragmenty tynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Natomiast stałe zawilgocenie murów wpływa niekorzystnie na ich właściwości mechaniczne oraz sprzyja rozwojowi pleśni.

Stan techniczny stropów masywnych nad piwnicą oceniono jako „średni” – wskazując na powierzchniową korozję odstoniętych stopek belek stropowych. Odnośnie stropów drewnianych wskazano, że strop nad parterem znajduje się w stanie „średnim” – lokalne pęknięcia na tynku sufitu, wyczuwalne drżenie podczas dynamicznego ruchu na stopie. Strop drewniany nad I piętrzem znajduje się w stanie „średnim” i „złym” – lokalne pęknięcia tynku na suficie i wyczuwalne drżenia podczas dynamicznych ruchów na stropie w lokalu nr 5 (w lokalu nr 6 spęczniałe i wybrzuszone płyty podłogowe oraz ugięty strop drewniany pod bocznymi ścianami lukarny). Na poddaszu widoczna korozja biologiczna drewna pod podłogą i belek stropowych w miejscach występowania nieszczelności pokrycia. W ocenie mgra inż. Tomasza Jąworskiego postępująca korozja belek stropowych w wilgotnym środowisku piwnicy powoduje pogorszenie ich właściwości wytrzymałościowych – obecnie nie odnotowano ubytków materiału belek wpływających na ich nośność. W lokalu nr 5 zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych stropu obniża jego nośność – w chwili obecnej charakterystyka drgań stropu oraz jego ugięcie wskazują na wystarczające parametry użytkowe. W lokalu nr 6 – ugięcie stropu pod ścianami lukarny przekracza wartości ugięć SGU. Na strychu i poddaszu korozja biologiczna belek stropowych wpływa negatywnie na ich nośność.

Ponadto w trakcie wizji dokonanej na obiekcie przez autora ekspertyzy nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie posadowienia budynku – tj. spękań muru świadczących o nierównomiernym osiadaniu budynku i jego wadliwej pracy.

W protokole z okresowej 5-letniej kontroli obiektu z grudnia 2019 r. w zakresie elementów ogólnobudowlanych wskazano na „zły” stan techniczny: ścian konstrukcyjnych (liczne spękania ścian bocznych lukarny, silne zawilgocenia ścian w poziomie piwnicy i związane z tym skażenie biologiczne, zawilgocenie wschodniej ścian zewnętrznej w pomieszczeniach lokalu nr 1) – zalecono przemurowanie spękanych ścian lukarn; stropów międzypiętrowych i stropu strychowego – zalecono wykonanie remontu belek drewnianych stropu w obrębie lukarn i wymianę skorodowanych desek podłogowych oraz wymianę/wzmocnienie w tych miejscach belek stropowych; łąw kominiarskich; tynków zewnętrznych elewacyjnych (spękania, znaczne ubytki na elewacjach) – zalecono remont elewacji; gzymsów (spękania i ubytki materiału na elewacji północnej i zachodniej) – zalecono skucie spękanych i luźnych fragmentów tynku i uzupełnienie ubytków oraz stolarki okiennej w piwnicy.

Niezależnie od przywołanych nieprawidłowości i uszkodzeń dotyczących elementów ogólnobudowlanych w przedłożonej ekspertyzie technicznej i protokole kontroli przewodów kominowych z grudnia 2019 r. wskazano również na braki i nieprawidłowości dotyczące instalacji wentylacyjnej i podłączeń do przewodów kominowych. Przedmiotowe nieprawidłowości dotyczą m.in.: niedrożności przewodu kominowego nr 8 (do którego podłączona jest wentylacja wywiewna kuchni lokalu nr 1), braku wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w łazienkach lokali nr 1, 2, 4 oraz wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w kuchni lokalu nr 5; nieprawidłowego wykonania wentylacji wywiewnej łazienki lokalu nr 3 wyprowadzonej przez ścianę zewnętrzną budynku; nieprawidłowego przewodu do odprowadzania spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza c.w.u. typu „Junkers” zamontowanego w kuchni lokalu nr 5; nieprawidłowego podłączenia wentylacji mechanicznej wyciągowej w kuchni lokali nr 3 i 5 do niedrożnego przewodu kominowego nr 8 – wspólnie z wentylacją wywiewną grawitacyjną w kuchni lokalu nr 1; braku wentylacji nawiewnej w lokalu nr 1 i 3 niezbędnej dla prawidłowego działania wentylacji wywiewnej grawitacyjnej oraz bezpiecznego użytkowania urządzeń grzewczo-kominowych i przyborów gazowych z palnikiem atmosferycznym oraz braku wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu nr 4, gdzie znajdują się piece kaflowe.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że stwierdzone w toku postępowania nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego elementów ogólnobudowlanych (konstrukcyjnych i wykończeniowych) oraz braki wentylacji wywiewnej grawitacyjnej występujące w obiekcie są efektem wieloletnich zaniedbań współwłaścicieli nieruchomości i mają charakter systemowy, gdyż dotyczą całego budynku. Sprawne działanie instalacji wentylacyjnej poszczególnych lokali (w tym też zapewnienie zwentylowania pomieszczeń w budynku, których konieczność wentylowania uregulowana jest w przepisach techniczno-budowlanych) oraz odpowiedni stan techniczny przewodów kominowych – wpływa na prawidłowe funkcjonowanie całego obiektu budowlanego. Podstawowym warunkiem bezpiecznego użytkowania lokali mieszkalnych jest zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej niezbędnej dla użytkowania kuchenek gazowych oraz grzewczych urządzeń kominowych na paliwo gazowe i stałe pobierających powietrze do spalania z pomieszczenia i grawitacyjnym odprowadzaniem spalin oraz skutecznego usuwania z lokalu zużytego i zawilgoconego powietrza wytwarzanego podczas codziennej eksploatacji (gotowanie, pranie, kąpiel, suszenie).

Za skuteczną wentylację lokali, w tym odprowadzanie spalin i zużytego wilgotnego powietrza, jednocześnie odpowiadają: właściciel budynku lub jego zarządca (za wielkość odpływu spalin i zużytego powietrza przez zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych w zakresie ich drożności, szczelności, prawidłowego ciągu kominowego oraz zabezpieczenia przed destrukcyjnym działaniem spalin) oraz użytkownik lokalu (za napływ powietrza do mieszkania, tj. „wpuszczenie” takiej ilości powietrza zewnętrznego, aby zapewnić skuteczną wentylację i całkowite usunięcie spalin oraz wytwarzanej w lokalu pary wodnej). Wadliwe użytkowanie lokalu może całkowicie wyeliminować wentylację mieszkania oraz odprowadzanie spalin i zużytego powietrza, jeżeli mieszkanie jest zbyt szczelne może nastąpić zagrzybienie mieszkania oraz zagrożenie zatrucia tlenkiem węgla.

W ocenie tut. organu zgromadzony w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiał dowodowy wskazuje niewątpliwie, że stan techniczny budynku przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu, stwierdzony na podstawie kontroli przeprowadzonych przez pracowników tut. organu, protokołów okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu w cyklu rocznym i pięcioletnim oraz ekspertyzy technicznej z grudnia 2019 r. – odpowiada hipotezie normy prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, wobec czego PINB jest zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego.

Biorąc pod uwagę całokształt zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego – wskazać należy, że zaistniały przesłanki do wydania w niniejszej sprawie decyzji w trybie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, nakazującej usunięcie nieprawidłowości w przedmiotowym budynku, mogących stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Nadmienić w tym miejscu trzeba, że ustawodawca w przepisie art. 104 k.p.a. wskazał, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej (§1). Decyzje rozstrzygają sprawę, co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji, o czym mowa w §2.

Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy, stwierdzić należy, że w niniejszym postępowaniu można wyodrębnić poszczególne jego części nadające się do samodzielnego rozstrzygnięcia, biorąc tutaj pod uwagę części obiektu traktowane jako wspólne (objęte niniejszą decyzją), części obiektu służące do korzystania przez użytkownika danego lokalu mieszkalnego oraz podmioty, które odpowiadają za odpowiedni stan techniczny tych części obiektu.

Wobec powyższego zasadnym stało się nakazanie niniejszą decyzją (częściową) współwłaścicielom przedmiotowego budynku przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu tworzącym Wspólnotę Mieszkaniową – usunięcie zagrożenia dla ludzi, jakie mogą generować nieprawidłowości związane z brakiem wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w większości lokali w budynku oraz uszkodzenia w zakresie ogólnobudowlanym dotyczące przegród zewnętrznych, konstrukcji drewnianej dachu, stropów drewnianych w obrębie lukarny i strychu oraz stropu masywnego nad piwnicą, stolarki okiennej w piwnicy i okna wyłazowego na połaci północnej oraz silnego zawilgocenia murów w poziomie piwnicy. Za nałożeniem związanych z tym obowiązków na Wspólnotę Mieszkaniową przemawia fakt, że stan techniczny przegród budowlanych i sprawne działanie instalacji wentylacyjnej poszczególnych lokali (w tym też zapewnienie zwentylowania pomieszczeń w budynku, których konieczność wentylowania uregulowana jest w warunkach technicznych) oraz odpowiedni stan techniczny przewodów kominowych – wpływa na prawidłowe funkcjonowanie 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. Również sam fakt korzystania z takiego kominu czy kanału kominowego przez właścicieli lokali mieszkalnych nie przesądza o ich przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, że pozostałe stwierdzone w toku przedmiotowego postępowania nieprawidłowości (których nie uwzględniono w niniejszym nakazie), stwarzające zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkownika, które nie dotyczą części wspólnych i są związane m.in. z brakiem zgodnej z przepisami wentylacji nawiewnej zapewniającej dopływ świeżego powietrza zewnętrznego do pomieszczeń z zainstalowanymi przyborami gazowymi oraz urządzeniami grzewczo-kominowymi, nieprawidłowym podłączeniem okapów mechanicznych wyciągowych i innymi wadami dotyczącymi wyłącznie wyodrębnionych lokali mieszkalnych – tutaj organ objął odrębnymi rozstrzygnięciami (częściowymi), które delegował właścicielom lokali, w których wady te stwierdzono i wpływają one na bezpieczeństwo użytkownika danego lokalu przez jego użytkowników, jako nakaz eliminacji zagrożenia.

PINB uznał za zasadne wydanie w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb – nakazując Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiekcie, o czym mowa w sentencji niniejszej decyzji – w technicznie uzasadnionym terminie uwzględniającym stopień skomplikowania nakazanych robót budowlanych. Ten technicznie uzasadniony termin jest w znacznej mierze zdeterminowany rodzajem robót, a nie ich zakresem ilościowym – bowiem w celu naprawy elewacji budynku, murów zewnętrznych wraz z izolacją przeciwwodną, trzonów kominowych i ścian lukarny muszą być spełnione warunki dla ich poprawnego wykonania (zgodnie z reżimem technologicznym), w tym przede wszystkim zachowania odpowiedniej temperatury otoczenia, brak opadów – co uwzględnia zakreślony w sentencji niniejszej decyzji termin.

Ponadto ze względu na występujące zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia powodowane możliwością dalszego odspajania się fragmentów tynku z elewacji i gzymsów oraz związane z niedrożnością przewodu kominowego nr 8 – decyzji w zakresie wykonania niezbędnych zabezpieczeń i udrożnień określonych w punktach 1 i 11 sentencji decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności zgodnie z art. 108 k.p.a. – co zobowiązuje podmiot wskazany w niniejszej decyzji do wykonania nakazu pomimo braku ostateczności decyzji.

Bieg terminu określonego w sentencji decyzji rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności, a więc po upływie 14 dni, jeżeli żadna ze stron nie wnieśli środka zaskarżenia bądź w przypadku wniesienia odwołania – od dnia wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji.

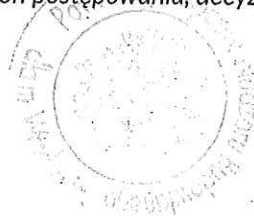
Reasumując należy wskazać, że istotą prowadzonego postępowania – jest osiągnięcie celu, jakim w rzeczonym przypadku jest doprowadzenie obiektu budowlanego będącego przedmiotem postępowania do stanu zgodnego z prawem, poprzez eliminację zagrożenia generowanego przez brak prawidłowej wentylacji pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i kuchni (wyposażonych w przybory gazowe z palnikiem atmosferycznym), które zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami muszą być zaopatrzone w pionowy wentylacyjny z kratką wywiewną. Ponieważ istnieje kilka sposobów zapewnienia wentylacji ww. pomieszczeń – tutaj organ nie przesądza, czy część pomieszczeń w lokalach usytuowanych na najniższych kondygnacjach zostanie podłączona do istniejących przewodów w trzonach kominowych murowanych, natomiast pomieszczenia lokali znajdujących się na wyższych piętrach zostaną zwentylowane, poprzez wykonanie zastępczych przewodów wentylacyjnych w systemie „rurowym” z materiału niepalnego o śr. min. \varnothing 150 mm, ocieplonych na całej czynnej długości, wyprowadzonych na odpowiednią wysokość. Wentylacja wywiewna grawitacyjna może zostać wykonana w sposób zalecany przez autora ekspertyzy, tj. poprzez podłączenie wentylacji wywiewnej łazienki lokalu nr 1 do przewodu kominowego nr 10 oraz wentylacji wywiewnej łazienki lokalu nr 2 do przewodu kominowego nr 6. Natomiast wentylację wywiewną w łazienkach lokali nr 3 i 4 oraz kuchni lokalu nr 5 można wykonać przewodami zastępczym w systemie „rurowym” z materiału niepalnego, wyprowadzonymi przez strych ponad połac dachową, ocieplonym na całej wysokości, o średnicy min. 160 mm. Dodatkowo w lokalu nr 4 wykonano instalację c.o. zasilaną z kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania – tym samym zgodnie z oświadczeniem właściciela lokalu piec kaflowe na paliwo stałe nie są użytkowane i będą rozebrane do 31.03.2020 r. (oświadczenie w aktach sprawy). Po likwidacji ww. urządzeń grzewczo-kominowych i zamurowaniu otworów woltowych do przewodów dymowych – po ich przeczyszczeniu będą mogły być wykorzystane na potrzeby wentylacyjne.

PINB w rozpatrywanym przypadku nie znalazł podstaw, aby wchodzić w uprawnienia współwłaścicieli obiektu, poprzez arbitralne narzucanie zmian w zakresie podłączeń do przewodów kominowych, czy też wskazywanie jednego konkretnego spośród kilku możliwych rozwiązań problemu braku wystarczającej liczby przewodów kominowych w obiekcie – zastrzegając jedynie, że instalacja wentylacji grawitacyjnej ma być wykonana 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 winna zapewnić 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.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Ponadto informuję, iż zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Wówczas 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 Wrocławia

Mmm
mgr inż. Przemysław Samocki

Pismo otrzymują:

1. Jan Gorczyca – członek zarządu WM przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu
2. Ryszard Chojnacki - członek zarządu WM przy ul. Leonarda da Vinci 2 we Wrocławiu
3. „Nasz Zarządca” Sp. z o.o.
4. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
5. PINB aa.

