

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia
Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
PINB-IK/GF/8931/175/5142/16/18

Wrocław, 31 lipca 2018 r.

06-08-2018

62 15. MM

Wrocław, 31 lipca 2018 r.

Decyzja Nr 1495/2018

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 2018 r., poz. 1202), art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2017r., poz. 1257), rozstrzygając w części dotyczącej nieprawidłowości w stanie technicznym budynku w zakresie ogólnobudowlanym, celem usunięcia wad i nieprawidłowości dotyczących elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych występujących na częściach wspólnych obiektu,

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, usunięcie w terminie 12 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia, poprzez:

1. wymianę nieszczelnego i zużytego pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej (w części nieremontowanej) wraz latami, odwodnieniem dachu, rynnami i rurami spustowymi, obróbkami blacharskimi oraz wywiewkami kanalizacyjnymi,
2. wzmocnienie osłabionych elementów konstrukcji drewnianej dachu oraz jej oczyszczenie z zacieków i skorodowanych biologicznie części, a następnie oczyszczoną i wzmocnioną konstrukcję dachu zaimpregnować środkami ogniochronnymi, grzybobójczymi i zabezpieczyć przed technicznymi szkodnikami drewna,
3. remont uszkodzonych trzonów kominowych ponad połącią dachową poprzez ich przemurowanie, otynkowanie, wykonanie czap kominowych wraz z obróbkami blacharskimi oraz ławami kominarskimi zapewniającymi swobodny dostęp do murowanych kominów wyprowadzonych ponad połąć dachową,
4. oczyszczenie, osuszenie i odgrzybienie murów zewnętrznych w poziomie podpiwniczenia i sutereny wraz z odcięciem dopływu wilgoci z poziomu posadowienia budynku poprzez wykonanie izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej,
5. usunięcie skorodowanych, zawilgoconych i zniszczonych tynków wewnętrznych w suterenie, a następnie po odgrzybieniu i zdezynfekowaniu preparatami chemicznymi całych powierzchni ścian należy odtworzyć wyprawy tynkarskie na przegrodach budowlanych w suterenie, wraz z wykonaniem nowej posadzki betonowej z betonu wodoszczelnego na warstwie izolacji przeciwwilgociowej,
6. wymianę zużytej i wyeksploatowanej stolarki okiennej w piwnicy na okna zapewniające ciągłą wymianę powietrza we wszystkich pomieszczeniach,
7. wykonanie wentylacji pomieszczeń piwnicznych i sutereny o wydajności zapewniającej minimum 1-krotną wymianę powietrza w ciągu godziny,
8. wymianę spękanej i uszkodzonej opaski odwadniającej przy ścianie tylnej budynku,

Prowadzący sprawę: sygn. GF pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl

9. remont kapitalny elewacji zewnętrznej i balkonów na elewacji podwórzowej – naprawę ścian zewnętrznych i gzymsów w obszarze występujących spękań i ubytków poprzez uzupełnienia materiału tworzącego oraz odtworzenie wypraw tynkarskich.

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Po wykonaniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o wykonaniu robót zgodnie z niniejszą decyzją oraz przepisami.

Uzasadnienie

W związku ze skargą mieszkańca nieruchomości dotyczącą nieprawidłowości i zaniechań w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, upoważnieni pracownicy tut. organu po uprzednim zawiadomieniu zarządcy nieruchomości wspólnej i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, przeprowadzili 22.12.2016 r. kontrolę w niniejszej sprawie.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu zlokalizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny w zwartej zabudowie, posiadający cztery kondygnacje nadziemne (w tym adaptacja strychu), podpiwniczony. W ramach poczynionych ustaleń faktycznych stwierdzono, iż obiekt posiada nieprawidłowości w stanie technicznym:

- na elewacjach budynku (frontowej i podwórzowej) duże ubytki i odparzenia tynków,
- nieprawidłowe połączenie (nieprawidłowo uszczelnione połączenie) rynny z połącią dachową – od strony elewacji frontowej,
- w obrębie lokalu mieszkalnego nr 4 w pokoju od strony ulicy – zawilgocenie narożnika ścian po całej wysokości pomieszczenia (narożnik tworzą dwie ściany zewnętrzne elewacyjne budynku),
- pokrycie dachowe w części (widocznej) zużyte technicznie (brak dostępu wejścia na dach),
- na parterze drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3 otwierają się na zewnątrz na klatkę schodową w sposób powodujący ograniczenie szerokości wyjść ewakuacyjnych z lokali mieszkalnych:
 - 1) drzwi do lokalu nr 1 otwierają się na drzwi lokalu nr 2 powodując ograniczenie wyjścia ewakuacyjnego z lokalu nr 2 o 70 cm,
 - 2) drzwi do lokalu nr 2 otwierają się na drzwi lokalu nr 3 powodując ograniczenie wyjścia ewakuacyjnego z lokalu nr 3 o 20 cm,
 - 3) drzwi do lokalu nr 3 otwierają się na drzwi lokalu nr 2 powodując ograniczenie wyjścia ewakuacyjnego z lokalu nr 2 o 56 cm,
- w poziomie I piętra (z lokalami nr 4, 5, 6) drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych nr 5 i 6 otwierają się na zewnątrz na klatkę schodową w sposób powodujący ograniczenie szerokości wyjść ewakuacyjnych z lokali mieszkalnych:
 - 1) drzwi do lokalu nr 5 otwierają się na drzwi lokalu nr 6 powodując ograniczenie wyjścia ewakuacyjnego z lokalu nr 6 o 40 cm,
 - 2) drzwi do lokalu nr 6 otwierają się na drzwi lokalu nr 5 powodując ograniczenie wyjścia ewakuacyjnego z lokalu nr 5 o 60 cm.

Powyższy stan stanowi zagrożenie dla zdrowia, życia ludzi, bezpieczeństwa mienia. Z czynności kontrolnych sporządzono stosowny protokół oraz dokumentację fotograficzną.

Przedłożone przez zarządcę obiektu protokoły z ostatnich okresowych kontroli stanu technicznego budynku potwierdzają powyższe nieprawidłowości w utrzymaniu obiektu, w szczególności w zakresie:

- elementów dachu – zawilgocona konstrukcja drewniana więźby dachowej, nieszczelności i korozja obróbek blacharskich,

- odwodnienia budynku – nieszczelności i braki rynien, zużycie techniczne rur spustowych, miejscowe doraźne uszczelnienia, brak dwóch dekli czyszczaków, uszkodzenia, spękania opaski odwadniającej (z betonu),
- ścian konstrukcyjnych i działowych – pęknięcia, wilgoć (w tym wilgoć na ścianach i stropach w lokalach mieszkalnych nr 1, 4, 5, 8),
- fundamentów – podciąganie wody,
- stropów – pęknięcia drewnianego stropu nad parterem,
- elementów ścian zewnętrznych – liczne odpryski i odparzenia tynków zewnętrznych, ubytki tynków i wilgoć na balkonach, uszkodzona ścianka ceramiczna (balustrada) balkonu na II p., korozja i ubytki tynków gzymsów,
- stolarki okiennej – uszkodzenia, ubytki szyb, zabudowane okna piwniczne, zużyte technicznie, uszkodzone okna strychowe,
- podłóg i posadzek – zużycie powierzchniowe i wilgoć na strychu, zużycie powierzchniowe w piwnicy,
- instalacji wodociągowej – zużycie techniczne rur stalowych przewodów poziomych i pionowych zimnej wody,
- instalacji kanalizacyjnej – zużycie techniczne rur żeliwnych pionów i poziomów, uszkodzenia i korozja rur wywiewnych,
- wentylacji – braki wentylacji w pomieszczeniach, gdzie jest ona wymagana (np. w łazienkach lokali nr 1, 3, 6; WC lokali nr 1, 3, 6; kuchni lokali nr 2, 5, 8), usprawnienie wymiany powietrza (np. lokal nr 7),
- usytuowania drzwi na klatce schodowej, które nie zapewnia wymaganej przez przepisy p.poż. szerokości drogi ewakuacyjnej.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (*dalej: PINB*) wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu oraz zagrożenia wynikającego z braku zapewnienia właściwych wyjść na drogę ewakuacyjną z lokali mieszkalnych oraz prawidłowej wentylacji pomieszczeń w budynku.

Mając na uwadze fakt, iż budynek objęty przedmiotem postępowania wymaga gruntownego remontu kapitalnego, a jego aktualny stan techniczny jest efektem wieloletnich zaniedbań w zakresie wykonywania remontów, bieżących napraw i innych działań podejmowanych przez współwłaścicieli w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym i estetycznym – tut. organ uznał za niezbędne pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego w zakresie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, instalacji wentylacyjnej nawiewno-wywiewnej, urządzeń grzewczo-kominowych oraz podłączeń do przewodów kominowych we wszystkich lokalach znajdujących się w przedmiotowym obiekcie budowlanym.

W ocenie PINB stwierdzone w toku prowadzonego postępowania administracyjnego nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia w wyniku destrukcyjnego oddziaływania czynników atmosferycznych na elementy konstrukcyjne obiektu.

W świetle powyższego, celem pozyskania dodatkowego materiału dowodowego uwzględniającego aktualny stan faktyczny w sprawie – tut. organ decyzją nr 302/2017 z 2.02.2017 r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu – przeprowadzenie kontroli przedmiotowego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c Pb (w zakresie sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych) i art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb (w zakresie ogólnobudowlanym i instalacyjnym) oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny poszczególnych elementów rzeczoności obiektu budowlanego. Przywołana decyzja po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Wspólnotę

W. P.

Mieszkaniową przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu zastępowaną przez Spółkę „Nasz Zarządca” Sp. z o.o. została utrzymana w mocy przez organ II instancji decyzją nr 1001/2017 z 20.06.2017 r.

Obowiązek, o którym mowa w sentencji przywołanej decyzji został przez Zobowiązanego wykonany – 9.02.2018 r. zarządca nieruchomości działający w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przedłożył ekspertyzę techniczną budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu. Następnie w odpowiedzi na informację i uwagi tut. organu rzeczona ekspertyza została uzupełniona i doprecyzowana wraz z wyjaśnieniami autora i przekazana do tut. inspektoratu w załączeniu pisma z 27.04.2018 r., do którego dołączono również kopię protokołu okresowej kontroli przewodów kominowych nr 838204 z czerwca 2017 r.; protokół nr TAR/57/2018 z okresowej pięcioletniej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu ze stycznia 2018 r.; protokół odbioru robót związanych z doszczelnieniem instalacji gazowej na poziomej rurze w korytarzu piwnicy wraz z dokumentami potwierdzającymi uprawnienia i przynależność do DOIIB osoby potwierdzającej poprawność robót oraz świadectwami kwalifikacyjnymi wykonawcy.

Przechodząc do merytorycznej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazać należy na punkt 7 przedłożonej ekspertyzy technicznej opracowanej przez mgr inż. Kamila Jurkowskiego w kwietniu 2018 r. zawierający ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych obiektu zgodnie z klasyfikacją przedstawioną w opracowaniu.

Stan techniczny fundamentów określony na podstawie oględzin ścian nośnych w piwnicy w strefie posadzki oraz na podstawie wykonanej odkrywki przy ścianie zewnętrznej od strony podwórka oceniono jako „średni”. W trakcie przeprowadzania oględzin nie stwierdzono niepokojących zmian, spękań lub zarysowań, co świadczy o nieprzekroczeniu naprężeń dopuszczalnych w gruncie pod ławami fundamentowymi. Ściany fundamentowe i ściany piwnicy są zawilgocone, brak izolacji poziomej i pionowej (zawilgocenia murów sprawiają również podtopienia piwnicy).

Stan techniczny ścian konstrukcyjnych oceniono jako „średni”. W części przyziemia stwierdzono wypłukiwanie się spoin ścian zewnętrznych. Występuje znaczne zawilgocenie i zasolenie ścian w okolicach rur spustowych oraz miejscowych ubytków w strukturze muru wywołanych uszkodzeniami mechanicznymi. Ściany budynku zwieńczone są miejscami za pomocą ściągów stalowych. W trakcie oględzin nie stwierdzono niepokojących zmian, spękań lub zarysowań, co świadczy o prawidłowej współpracy budynku z fundamentami oraz sąsiadującymi z nimi budynkami.

Stan techniczny stropów oceniono jako „zadawalający”. Strop nad piwnicą w częściach komunikacyjnych jako monolityczny, a pozostałej to strop Akermana. W trakcie przeprowadzania oględzin nie stwierdzono ugięć stropów świadczących o nadmiernym wyciężeniu. Zaobserwowano zarysowania niektórych pustaków ceramicznych w stropie Akermana, co nie wpływa na nośność całego stropu. Stropy na wyższych kondygnacjach wykonano jako drewniane. Na podstawie przeprowadzonej odkrywki w lokalu nr 1 stwierdzono, że belki stropowe oraz deski podłogowe, deski ślepego pułapu i deski sufitowe nie wykazują oznak nadmiernego zużycia i śladów zniszczenia.

Stan techniczny więźby dachowej oceniono jako „zadawalający”. Więźba dachowa drewniana oparta na murze i ścianach stolcowych. Krokwie z belek drewnianych o przekroju 11x13 cm w rozstawie co ok. 80 cm. W trakcie przeprowadzanych oględzin nie stwierdzono ugięć belek więźby dachowej świadczących o nadmiernym wyciężeniu.

Stan techniczny dachu oceniono jako „zły”. Pokrycie dachowe w części spadkowej składa się z dachówki ceramicznej karpieńki układanej w koronkę na drewnianych łątach przybitych do krokwi. Dachówka na części dachu została wymieniona. W części nieremontowanej widoczne są ubytki i zniszczenia dachówki i gąsiorów. Przez nieszczelne pokrycie dachowe do wnętrza budynku dostaje się woda powodująca zacieki w lokalach

mieszkalnych. Część płaska pokryta jest papą termozgrzewalną – brak widocznych zniszczeń i uszkodzeń w pokryciu papowym.

Stan techniczny kominów oceniono jako „średni”. Trzony kominowe murowane z cegły. Zgodnie z ekspertyzą kominiarską w budynku występują nieprawidłowe podłączenia do przewodów kominowych, w wielu lokalach brakuje wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w kuchni lub łazience.

Stan techniczny elewacji oceniono jako „zły”. Na elewacji występują znaczne ubytki tynku oraz fragmentów ścian (wiele zniszczeń pochodzi jeszcze z okresu II wojny światowej, co oznacza, że elewacja nigdy nie przechodziła poważnego remontu). Brak znacznych fragmentów tynku oraz niewielkie ubytki muru mają negatywny wpływ na konstrukcję budynku oraz znacznie obniżają komfort mieszkańców. Na poziomie przyziemia widoczne są znaczne zasolenia i wilgoć ściany, co jest spowodowane kapilarnym podciąganiem wody w wyniku braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej oraz nieprawidłowego odwodnienia budynku. Ponadto stan techniczny balkonów oceniono jako „średni” do naprawy w ramach remontu elewacji zewnętrznej.

Dodatkowo wskazano na awaryjny stan techniczny pomieszczenia suterenu – na ścianach znajduje się wilgoć i zasolenia, na połączeniu posadzki ze ścianami pojawiły się mchy, posadzka betonowa na gruncie popękana i zniszczona, brak jakiegokolwiek izolacji przeciwwilgociowej oraz odpowiedniej wentylacji pomieszczeń powoduje znaczne zniszczenie wnętrza.

W zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej poza zużyciem eksploatacyjnym nie stwierdzono żadnych zacieków oraz nieszczelności. Wskazano jedynie na konieczność naprawy lub wymiany wywiewek kanalizacyjnych. Stwierdzona w toku kontroli nieszczelność instalacji gazowej na poziomym odcinku rury w piwnicy na połączeniu gwintowym została w trybie awaryjnym usunięta, co potwierdza załączony do akt sprawy protokół odbioru robót oraz protokół kontroli instalacji gazowej w budynku.

We wnioskach ekspertyzy wskazano, iż przed przystąpieniem do remontu lokali mieszkalnych należy w pierwszej kolejności wykonać wymianę nieszczelnego pokrycia oraz wszystkich obróbek blacharskich dachu i balkonów. W wielu mieszkaniach pojawia się grzyb i wilgoć, w szczególności w miejscach nieszczelnej instalacji odwadniającej. Głównym powodem jest nieodpowiednia wentylacja pomieszczeń. Dodatkowo brak izolacji termicznej oraz niedogrzewanie lokali skutkuje skraplaniem się pary wodnej na zimnych ścianach.

Na istotne wady, usterki i nieprawidłowości w zakresie podłączeń do przewodów kominowych oraz braki wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach wyposażonych w przybory gazowe z palnikiem atmosferycznym wskazuje ekspertyza podłączeń do przewodów kominowych w budynku przy ul. Tranogajskiej 57 we Wrocławiu, sporządzona 24.01.2018 r. przez uprawnionego mistrza w rzemiośle kominiarskim Marcina Komorowskiego. W rzeczonyj ekspertyzie kominiarskiej wskazano m.in. na brak wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchni lokali nr 2, 5, 8, 9 oraz pomieszczeniach łazienek lokali nr 1, 3 (dodatkowo jak wynika z ekspertyz technicznej budynku, w części dotyczącej instalacji gazowej – brak jest również wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni i łazienki lokalu nr 6, który na potrzeby sporządzenia ekspertyzy kominiarskiej nie został udostępniony); nieprawidłowe podłączenie do przewodu kominowego nr 16 gazowych przepływowych podgrzewaczy c.w.u. typu „Junkers” w lokalach nr 2 i 8 oraz kotła gazowego z OKS w lokalu nr 5; nieprawidłowe wykonanie indywidualnych przewodów wentylacyjnych w kuchni lokalu nr 7 i łazience lokalu nr 9 z materiału palnego PCV o nieprawidłowym przekroju (\varnothing 100 mm); brak wymaganych otworów nawiewnych w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki o przekroju czynnym min. 220 cm² w lokalach nr 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9; brak wymaganej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniach wyposażonych w grzewcze urządzenia gazowe z palnikiem atmosferycznym w lokalach: nr 1 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 2 (gazowy podgrzewacz c.w.u. w łazience), nr 3 (gazowy podgrzewacz c.w.u. w łazience), 5 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 8 (kocioł

gazowy z OKS w kuchni), nr 9 (kocioł gazowy z OKS w łazience). Ponadto wskazano na zbyt szczelne mieszkanie (stolarka okienna PCV bez nawiewników) i konieczność wykonania wentylacji nawiewnej w lokalach mieszkalnych nr 4 i 7 (w którym jest podłączony komin).

Odnośnie naruszenia przepisów ppoż. i zapewnienia bezpiecznej ewakuacji drogami ewakuacyjnymi z budynku w zakresie ograniczenia szerokości wyjść ewakuacyjnych z lokali mieszkalnych przez otwieranie drzwi na klatkę schodową w lokalach nr 1, 2, 3, 5, 6, 8 – nakazano usunięcie (wymianę) wszystkich drzwi otwieranych na klatkę schodową (na drogę ewakuacyjną). Powyższe powoduje zawężenie oraz ograniczenie dostępu do drogi ewakuacyjnej.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy uzupełnia protokół okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu pięcioletnim TAR/57/2018, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb (ze stycznia 2018r.) przez mgr inż. Grzegorza Kędzińskiego. We wnioskach końcowych przeglądu obiektu wskazano na: występowanie spękań tynków na ścianach zewnętrznych elewacji frontowej i na elewacji podwórzowej; zawilgocenie piwnic; zużycie i nieszczelność pokrycia dachowego w części nieremontowanej; ubytki tynków na ścianach zewnętrznych i balustradach balkonów; zużycie ław kominiarskich; podciąganie wilgoci w poziomie posadowienia budynku; nieuszczelność rynien dachowych; brak sprawnej instalacji wentylacji grawitacyjnej; zniszczenie opaski odwadniającej przy ścianie tylnej; uszkodzenia wywiewek kanalizacyjnych; otwieranie drzwi od lokali na klatkę schodową w sposób zawężający drogę ewakuacyjną. W zaleceniach pokontrolnych wskazano na: remont pokrycia dachowego; remont kapitalny balkonów i elewacji; wymianę uszkodzonych ław kominiarskich; wymianę instalacji odwadniającej budynek; naprawę obróbek blacharskich; remont piwnicy z wymianą okien piwnicznych; wykonanie izolacji poziomej ścian piwnicy; wykonanie sprawnej instalacji wentylacji grawitacyjnej; wymianę lub naprawę wywiewek kanalizacyjnych; wymianę opaski odwadniającej przy ścianie tylnej; wymianę wszystkich drzwi od lokali otwieranych na klatkę schodową (na drogę ewakuacyjną).

Następnie celem ustalenia aktualnego stanu faktycznego, pracownicy tut. organu przed wydaniem rozstrzygnięcia w sprawie, w dniu 25.06.2018 r. przeprowadzili kontrolę nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu. W trakcie kontroli stwierdzono, iż przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej śródmiejskiej, wzniesiony w technologii tradycyjnej mury z cegły, posiadający cztery kondygnacje nadziemne mieszkalne, podpiwniczony. Dach konstrukcji drewnianej kryty papą w części płaskiej oraz dachówką ceramiczną na skosach. Kontrolowany obiekt wykazuje oznaki nadmiernego zużycia i wad w utrzymaniu spowodowanych brakiem wykonywania remontów i napraw mających na celu utrzymanie budynku w należyłym stanie technicznym oraz destrukcyjnym oddziaływaniem czynników atmosferycznych na przegrody zewnętrzne (mury zewnętrzne narażone na pochłanianie wody opadowej). Nieprawidłowości, uszkodzenia, wady i braki zawarte w protokole okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu pięcioletnim z 2018 r. oraz ekspertyzie technicznej z 2018 r., w szczególności dotyczące: pokrycia dachowego, elewacji i balkonów, obróbek blacharskich dachu i balkonów, rynien i rur spustowych oraz okapów i odwodnienia balkonów (celem zapewnienia odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza obrys budynku), kominów i ław kominiarskich, zawilgocenia ścian piwnicy i sutereny, opaski betonowej od strony podwórza – są aktualne (od momentu opracowania przywołanej dokumentacji technicznej nie wykonano robót remontowych w tym zakresie). Ponadto nadal istnieje zagrożenie związane z otwieraniem drzwi wejściowych do lokali nr 1, 2, 3, 5, 6, 8 na zewnątrz (na klatkę schodową) powodując zawężenie drogi ewakuacyjnej oraz ograniczenie dostępu do niej (ograniczenie szerokości wyjść ewakuacyjnych z lokali mieszkalnych). Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Zalecenia wskazane w ekspertyzie technicznej budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu z kwietnia 2018 r., protokole z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonej w styczniu 2018r. oraz ustalenia poczynione w trakcie kontroli

nieruchomości przeprowadzonych 22.12.2016 r. i 25.06.2018 r. (protokoły nr 1354/2016 i 787/2018) – stanowiły podstawę do nałożenia obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu określonego w sentencji niniejszej decyzji.

W ocenie PINB występujące w obiekcie budowlanym przywołane wcześniej nieprawidłowości i usterki związane m.in. z awaryjnym stanem technicznym pomieszczenia suterenu, rynien i obróbkę blacharskich dachu i balkonów oraz złym stanem ceramicznego pokrycia dachowego (w części nieremontowanej) i elewacji – stanowią zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia związane z zawilgoceniem i zagrzybieniem na wszystkich kondygnacjach budynku w następstwie nieszczelności dachu i niedrożności orynnowania. Ponadto ściany zewnętrzne narażone są na pochłanianie wilgoci w poziomie posadowienia budynku (kapilarne podciąganie wilgoci powodujące zawilgocenie ścian fundamentowych i piwnicy) oraz wód opadowych w następstwie uszkodzonych wypraw tynkarskich oraz zniszczonych obróbek blacharskich, które nie spełniają swoich funkcji (elewacja budynku zniszczona przez wilgoć, zalania i uszkodzenia mechaniczne). Dodatkowo jak wynika z ekspertyzy technicznej w wielu mieszkaniach pojawiła się wilgoć i grzyby, w szczególności w miejscach nieszczelnej instalacji odwadniającej. Istotnym i systemowym problemem obiektu jest również brak odpowiedniej wentylacji pomieszczeń kuchni i łazienek przynależnych do wyodrębnionych lokali oraz brak wymaganej wentylacji nawiewnej (zbyt szczelne mieszkania), które wyposażone są w przybory gazowe z palnikiem atmosferycznym pobierające powietrze do spalania gazu z pomieszczenia. Zalewanie przegród zewnętrznych z nieszczelnego pokrycia, niedrożnej instalacji odwadniającej oraz brak ogrzewania i skutecznej wentylacji nawiewno-wywiewnej powoduje, iż para wodna (dodatkowo wytwarzana w trakcie użytkowania lokalu: pranie, suszenie, gotowanie, kąpiel) – skrapla się na zimnych przegrodach powodując wilgoć oraz warunki do rozwoju grzyba.

Ustawa Prawo budowlane zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakiegokolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art. 5 ust. 1 pkt 1 – 7 Pb. W myśl bowiem przepisów rozdziału 6 komentowanej ustawy (dotyczącego utrzymania obiektów budowlanych) – na właścicielu lub zarządcy ciąży obowiązek utrzymania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami określonymi w art. 5 ust. 2 Pb, tj. w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z treścią art. 66 ust. 1 Pb, 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 środowiska, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Podstawę prawną niniejszej decyzji stanowi art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb przywołany powyżej. Nakaz kierowany jest do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, czyli do osób, które odpowiadają za jego utrzymanie i użytkowanie.

Nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, których naprawę nakazuje tut. organ niniejszą decyzją były znane jego współwłaścicielom co najmniej od kilku lat, o czym może świadczyć stan techniczny i stopień zużycia poszczególnych elementów obiektu budowlanego. W świetle powyższego Wspólnota Mieszkaniowa przedmiotowej nieruchomości jako właściciel obiektu już wtedy winna była

podjąć niezbędne działania, celem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu objętego przedmiotem postępowania.

W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego zgromadzony w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiał dowodowy wskazuje niewątpliwie, iż stan techniczny budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, stwierdzony na podstawie kontroli przeprowadzonych przez pracowników tut. organu, protokołów okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu oraz ekspertyzy technicznej – odpowiada hipotezie normy prawnej zawartej w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, wobec czego tut. organ jest zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiekcie budowlanego.

W tym miejscu należy podkreślić, iż istotą regulacji zawartej w art. 66 Pb jest usunięcie nieprawidłowości z zakresu stanu technicznego obiektu budowlanego, a tym samym przywrócenie pełnej sprawności technicznej obiektu, umożliwiającej jego bezpieczne użytkowanie, co ma na celu niniejsza decyzja. Nie mniej jednak z uwagi na fakt, iż jak ustalono w toku prowadzonego postępowania administracyjnego kamienica objęta wydanym przez tut. organ nakazem znajduje się na terenie Osiedla Gazowników – obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem: A/1582/414/Wm (decyzją 7.10.1982 r.) – a tym samym podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W świetle powyższego realizacja nakazanych robót związanych z remontem rzeczonoego budynku w zakresie elementów zewnętrznych obiektu objętych ochroną – wymaga uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, które co do zasady wydawane jest na podstawie uzgodnienia projektu budowlanego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Obowiązek uzyskania przedmiotowego pozwolenia obciąża zobowiązaną wspólnotę mieszkaniową – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów tej ustawy.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – PINB zawiadomił strony pismem z 18.07.2018 r., o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie zgłosiły nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Po analizie zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiału dowodowego – PINB uznał za zasadne wydanie w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb – nakazując współwłaścicielom obiektu budowlanego przy ul. Tarnogajskiej 57 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 pokrycia dachowego, elewacji budynku, balkonów oraz osuszenia ścian obiektu w poziomie posadowienia muszą być spełnione warunki dla ich poprawnego wykonania, w tym przede wszystkim zachowania odpowiedniej temperatury otoczenia, brak opadów – co uwzględnia określony w sentencji niniejszej decyzji termin. Wyznaczając termin realizacji nakazanych robót remontowych uwzględniono również konieczność uzyskania niezbędnych uzgodnień i zezwoleń związanych m.in. z prowadzeniem robót przy obiekcie budowlanym objętym ochroną konserwatorską oraz konieczność uzgodnienia robót dotyczących elementów zewnętrznych przedmiotowego obiektu budowlanego z właściwym organem konserwatorskim. Ponadto bieg przywołanych terminów rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności, a więc po upływie 14 dni, jeżeli żadna ze stron nie wniesie środka zaskarżenia bądź w przypadku wniesienia odwołania – od dnia wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji.

Mając na uwadze zakres robót ujętych w niniejszym nakazie oraz usytuowanie przedmiotowego obiektu w zabudowie zwartej – wskazać należy na zachowanie zasad bezpieczeństwa podczas usuwania wad w stanie technicznym obiektu uregulowanych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a także oznakowanie terenu prowadzenia robót.

W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym w zakresie poszczególnych elementów przedmiotowego obiektu budowlanego, które wymagają różnego stopnia pilności usunięcia (remontu) ze względu na mogące występować zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi – zasadne jest wydanie decyzji częściowej. Zgodnie bowiem z art. 104 § 2 k.p.a. decyzja administracyjna rozstrzyga sprawę co do jej istoty w całości lub w części. Przepis ten stanowi samodzielną podstawę do wydania w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku tzw. decyzji częściowej dotyczącej poszczególnych elementów obiektu. Jeśli właściciel obiektu dopuszcza się szeregu uchybień w związku z nie utrzymaniem nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, z czego niektóre z nich mogą być usunięte w oparciu o posiadany materiał dowodowy, a inne wymagają dodatkowego postępowania wyjaśniającego, to nic nie stoi na przeszkodzie wydania decyzji częściowej, nakładającej obowiązek usunięcia części nieprawidłowości (oraz w stosunku do pozostałej części kontynuowaniu postępowania administracyjnego) – tym bardziej, że elementy budynku, których dotyczą obowiązki określone w niniejszej decyzji można wyodrębnić od pozostałej części obiektu, a ponadto posiadają one uszkodzenia i zużycie wymagające niezwłocznego działania (naprawy).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jest bowiem kompletny w zakresie ogólnobudowlanym i pozwala na wydanie rozstrzygnięcia – celem usunięcia wad i nieprawidłowości dotyczących elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych występujących na częściach wspólnych kamienicy. Natomiast odnośnie nieprawidłowych podłączeń do przewodów kominowych i wadliwego wykonania indywidualnych przewodów wentylacyjnych (z materiału palnego PCV o zbyt małym przekroju); zapewnienia wymaganej wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w pomieszczeniach łazienek i kuchni poszczególnych lokali mieszkalnych, zapewnienia nawiewu powietrza zewnętrznego do poszczególnych lokali mieszkalnych dla potrzeb zapewnienia skutecznej i sprawnej wentylacji oraz bezpiecznego użytkowania grzewczych urządzeń gazowych z palnikiem atmosferycznym (problem zbyt szczelnych mieszkań) oraz braku wymaganych otworów nawiewnych w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki o przekroju czynnym min. 220 cm² – konieczne jest pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego. Ponadto występujące nieprawidłowości (zagrożenia) w zakresie działania wentylacji oraz kierunku otwierania drzwi zewnętrznych do lokali na klatkę schodową (ograniczenie szerokość i dostępu do drogi ewakuacyjnej) – dotyczą nie tylko części wspólnych, ale również wad występujących w poszczególnych lokalach, które obciążają ich właścicieli, a nie wspólnotę mieszkaniową.

W świetle powyższego niniejsza decyzja rozstrzyga przedmiotową sprawę w części – nakłada obowiązki usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku określonych w sentencji, zgodnie bowiem z art. 104. § 1. „Organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. § 2. Decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji”. Co do podłączeń do przewodów kominowych i zapewnienia wymaganej wentylacji grawitacyjnej nawiewno-wywiewnej w obiekcie oraz zagrożenia związanego ze sposobem otwierania drzwi do części lokali mieszkalnych zostaną przez tut. organ wydane odrębne rozstrzygnięcia częściowe (oparte na art. 104 § 2 k.p.a.) – które będą obciążały nakazami podmioty odpowiedzialne za usunięcie występujących nieprawidłowości (zagrożeń).

Odnosząc się w tym miejscu do zleceń wskazanych w ekspertyzie technicznej i protokole okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu pięcioletnim z 2018 r. w zakresie wykonania instalacji odgromowej oraz ocieplenia ścian zewnętrznych budynku wyjaśniam, iż przepis art. 66 stanowiący podstawę prawną niniejszej decyzji znajduje się w rozdziale 6 Prawa budowlanego i służy przede wszystkim usunięciu nieprawidłowości powstałych w trakcie użytkowania obiektu, poprzez odtworzenie stanu pierwotnego (sprawności obiektu). Mając powyższe na uwadze tut. organ określając zakres robót nałożonych na współwłaścicieli obiektu ograniczył się jedynie, do zaleceń, które wiązały się z przywróceniem obiektu do jego pełnej sprawności technicznej, poprzez usunięcie jedynie takich nieprawidłowości, które powstały podczas użytkowania obiektu i wiążą się z bezpiecznym użytkowaniem obiektu. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, obowiązki nakładane w oparciu o przepis art. 66 Pb winny mieć charakter czynności naprawczych, a tym samym wykluczonym jest nakładanie na stronę na podstawie wzmiankowanego przepisu robót innych niż „odtwórcze”, tj. takich, które nie mają na celu przywrócenie obiektu do stanu pierwotnej sprawności poprzez eliminowanie nieprawidłowości w stanie technicznym obiektów budowlanych powstających w procesie ich eksploatacji, a zatem niedopuszczenie niejako do pogorszenia stanu wyjściowego obiektów, nie zaś na tego stanu ulepszeniu. Podnoszenie standardu obiektów budowlanych leży tylko w gestii ich właścicieli.

W świetle powyższego art. 66 Pb nie może być wykorzystywany do usunięcia innych niż przewidziane w nim nieprawidłowości, w tym wykonywania instalacji odgromowej czy wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych. Ponadto nie przedłożono wyliczeń potwierdzających konieczność wykonania instalacji odgromowej, które uwzględniałyby wysokość obiektu oraz jego usytuowanie względem innych obiektów budowlanych. Nie wskazano również, aby brak omawianej instalacji odgromowej stwarzał zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowania obiektu. Wobec czego brak jest podstaw prawnych, aby tut. organ nakazywał wykonywanie nowego elementu, a tym samym wykonanie nowej inwestycji. Nie wyklucza to jednak możliwości wykonania owej instalacji przez właściciela obiektu, jeżeli uzna to za zasadne. Ponadto pozostałe nieprawidłowości i usterki występujące na obiekcie winny być usuwane w ramach bieżących remontów i napraw mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego lub jego części w odpowiednim stanie technicznym, tak aby nie uległ pogorszeniu z powodu codziennej eksploatacji.

Reasumując należy również wskazać, iż niniejsza decyzja zobowiązuje i jednocześnie uprawnia do wykonania robót określonych w sentencji i dlatego nie jest potrzebne uzyskanie pozwolenia na budowę czy dokonanie zgłoszenia zamiaru przystąpienia do remontu. Przepis art. 66 Pb nie tworzy dla właściciela czy zarządcy obiektu budowlanego nowego obowiązku, lecz tylko precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 Pb. Roboty budowlane objęte nakazem nałożonym na tej podstawie nie wymagają wydania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia.

Mając na względzie powyższe, **rozstrzygam** jak na wstępie.

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.

Otrzymują:

1. „Nasz Zarządca” Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu
3. Prezydent Wrocławia – Wydział architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a.

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu (wysłano poprzez e-puap)

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
J. Jmm
mgr inż. Przemysław Samocki

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław
PINB-IK/GF/8931/175/5142/16/18

"NASE ZAKŁADCA" spółka z o.o.
53-512 Wrocław, ul. Tarnogajska 18

20-08-2018

l. dz.

AN 0599

Wrocław, 16 sierpnia 2018 roku

MM + DK
do nbe/s/c

Decyzja Nr 1609/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202), art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257), rozstrzygając w części sprawę zagrożenia związanego z brakiem prawidłowej wentylacji pomieszczeń w budynku,

nakazuję

Wspólnocie Mieszkańców nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, usunięcie – w terminie 8 miesięcy od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia – zagrożenia związanego z brakiem wymaganej wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach lokali mieszkalnych wyposażonych w przybory gazowe, poprzez:

1. wykonanie wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach łazienek lokali mieszkalnych nr 1, 3, 6 – wpiętej do przewodów kominowych z materiału niepalnego, 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 Polskich Normach dotyczących przewodów kominowych,
2. wykonanie wentylacji wywiewnej w pomieszczenia kuchni lokali mieszkalnych nr 2, 5, 6, 8, 9 – wpiętej do przewodu kominowego z materiału niepalnego, wyprowadzonego ponad połac 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 roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależącej do Okręgowej Izby Zawodowej.

O wykonaniu ww. robót należy zawiadomić pisemnie tut. organ załączając oświadczenie osoby nadzorującej te roboty o ich wykonaniu.

Uzasadnienie

W związku ze skargą mieszkańca nieruchomości dotyczącą nieprawidłowości i zaniedbań w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, tut. organ po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego (w tym kontroli nieruchomości) oraz analizie zebranego w sprawie materiału dowodowego - wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu oraz zagrożenia wynikającego z braku zapewnienia właściwych wyjść na drogę ewakuacyjną z lokali mieszkalnych oraz prawidłowej wentylacji pomieszczeń w budynku.

Prowadzący sprawę: sygn. GF, pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78; www.pnb.wroclaw.pl
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

Mając na uwadze fakt, iż budynek objęty przedmiotem postępowania wymagał gruntownego remontu kapitalnego, a jego aktualny stan techniczny jest efektem wieloletnich zaniedbań w zakresie wykonywania remontów, bieżących napraw i innych działań podejmowanych przez współwłaścicieli w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym i estetycznym – tut. organ uznał za niezbędne pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego w zakresie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego, instalacji wentylacyjnej nawiewno-wywiewnej, urządzeń grzewczo-kominowych oraz połączeń do przewodów kominowych we wszystkich lokalach znajdujących się w przedmiotowym obiekcie budowlanym.

W świetle powyższego – tut. organ decyzją nr 302/2017 z 2.02.2017 r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu – przeprowadzenie kontroli przedmiotowego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt. 1 lit. c Pb (w zakresie sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych) i art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb (w zakresie ogólnobudowlanym i instalacyjnym) oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej obejmującej stan techniczny poszczególnych elementów rzeczoności obiektu budowlanego. Przywołana decyzja po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu zastępowaną przez Spółkę „Nasz Zarządca” Sp. z o.o. została utrzymana w mocy przez organ II instancji decyzją nr 1001/2017 z 20.06.2017 r.

Obowiązek, o którym mowa w sentencji przywołanej decyzji został przez Zobowiązanego wykonany – 9.02.2018 r. zarządca nieruchomości działający w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przedłożył ekspertyzę techniczną budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu. Następnie w odpowiedzi na informację i uwagi tut. organu rzeczona ekspertyza została uzupełniona i doprecyzowana wraz z wyjaśnieniami autora i przekazana do tut. inspektoratu w załączeniu pisma z 27.04.2018 r., do którego dołączono również kopię protokołu okresowej kontroli przewodów kominowych nr 838204 z czerwca 2017 r.; protokół nr TAR/57/2018 z okresowej pięcioletniej kontroli sprawdzenia stanu technicznego obiektu ze stycznia 2018 r.; protokół odbioru robót związanych z doszczelnieniem instalacji gazowej na poziomej rurze w korytarzu piwnicy wraz z dokumentami potwierdzającymi uprawnienia i przynależność do DOIIB osoby potwierdzającej poprawność robót oraz świadectwami kwalifikacyjnymi wykonawcy.

Z uwagi na fakt, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy był kompletny i wystarczający w zakresie ogólnobudowlanym i pozwalał na wydanie rozstrzygnięcia – celem usunięcia wad i nieprawidłowości dotyczących elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych występujących w rzeczonym obiekcie – PINB mając na uwadze występujące zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia wydał rozstrzygnięcie częściowe. Decyzją nr 1495/2018 z 31.07.2018 r. nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku określonych w jej sentencji.

Natomiast odnośnie nieprawidłowych połączeń do przewodów kominowych i wadliwego wykonania indywidualnych przewodów wentylacyjnych (z materiału palnego PCV o zbyt małym przekroju); zapewnienia wymaganej wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w pomieszczeniach łazienek i kuchni poszczególnych lokali mieszkalnych, zapewnienia nawiewu powietrza zewnętrznego do poszczególnych lokali mieszkalnych dla potrzeb zapewnienia skutecznej i sprawnej wentylacji oraz bezpiecznego użytkowania grzewczych urządzeń gazowych z palnikiem atmosferycznym (problem zbyt szczelnych mieszkań) oraz braku wymaganych otworów nawiewnych w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki o przekroju czynnym min. 220 cm² – konieczne było pozyskanie dodatkowego materiału dowodowego. Ponadto występujące nieprawidłowości (zagrożenia) w zakresie działania wentylacji oraz kierunku otwierania drzwi zewnętrznych do lokali na klatkę schodową (ograniczenie szerokości i dostępu do drogi ewakuacyjnej) – dotyczą nie tylko części

Prowadzący sprawę: sygn. GF, pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biurowy Obsługa Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78; www.pinb.wroclaw.pl
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

wspólnych, ale również wad występujących w poszczególnych lokalach, które obciążają ich właścicieli, a nie wspólnotę mieszkaniową.

Analizując przedłożoną dokumentację techniczną związaną z przewodami kominowymi w budynku należy wskazać przede wszystkim na ekspertyzę podłączeń do przewodów kominowych w budynku przy ul. Tranogajskiej 57 we Wrocławiu, sporządzoną 24.01.2018 r. przez uprawnionego mistrza w rzemiośle kominiarskim Marcina Komorowskiego. W rzeczonyj ekspertyzie stwierdzono wady, usterki i nieprawidłowości dotyczące m.in. braku wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchni lokali nr 2, 5, 8, 9 oraz pomieszczeniach łazienek lokali nr 1, 3 (dodatkowo jak wynika z ekspertyzy technicznej budynku, w części dotyczącej instalacji gazowej – brak jest również wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni i łazienki lokalu nr 6, który na potrzeby sporządzenia ekspertyzy kominiarskiej nie został udostępniony); nieprawidłowego podłączenia do przewodu kominowego nr 16 gazowych przepływowych podgrzewaczy c.w.u. typu „Junkers” w lokalach nr 2 i 8 oraz kotła gazowego z OKS w lokalu nr 5; nieprawidłowego wykonania indywidualnych przewodów wentylacyjnych w kuchni lokalu nr 7 i łazience lokalu nr 9 z materiału palnego PCV o nieprawidłowym przekroju (\varnothing 100 mm); braku wymaganych otworów nawiewnych w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki o przekroju czynnym min. 220 cm² w lokalach nr 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9; braku wymaganej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniach wyposażonych w grzewcze urządzenia gazowe z palnikiem atmosferycznym w lokalach: nr 1 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 2 (gazowy podgrzewacz c.w.u. w łazience), nr 3 (gazowy podgrzewacz c.w.u. w łazience), 5 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 8 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 9 (kocioł gazowy z OKS w łazience). Ponadto wskazano na zbyt szczelne mieszkanie (stolarka okienna PCV bez nawiewników) i konieczność wykonania wentylacji nawiewnej w lokalach mieszkalnych nr 4 i 7 (w którym jest podłączony kominek).

Powyższe nieprawidłowości i braki znajdują potwierdzenie w protokole okresowej kontroli przewodów kominowych nr 838204 z czerwca 2017 r. (do kontroli udostępniono tylko trzy lokale) oraz ocenie stanu technicznego instalacji sanitarnej w budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu, opracowanej przez inż. Ryszarda Bielasza i załączonej do ekspertyzy technicznej. W przywołanej ocenie (w części dotyczącej instalacji gazowej) wskazano, iż istotnym problemem jest brak wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w kuchniach lokali nr 1, 2, 3, 5, 6, 8 oraz łazienkach lokali nr 1, 3, 6. Jak wynika z przedłożonej inwentaryzacji podłączeń do przewodów kominowych pomieszczenia kuchni lokalu nr 1 i 3 posiadają wentylację wywiewną podłączoną do przewodów kominowych nr 12 (przekrój 20x14 cm i długości 15 mb – kuchnia lokalu nr 1) i nr 4 (przekrój 27x22 cm i długość 11 mb – kuchnia lokal nr 3).

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż stwierdzone w toku postępowania nieprawidłowości są efektem wieloletnich zaniedbań współwłaścicieli nieruchomości i mają charakter systemowy, gdyż dotyczą całego obiektu budowlanego. 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 grzewczych urządzeń kominowych na paliwo stałe, płynne lub gazowe pobierających powietrze do spalania z pomieszczenia i grawitacyjnym odprowadzaniem spalin oraz skutecznego usuwania z lokalu zużytego i zawilgoconego powietrza wytwarzanego podczas codziennej eksploatacji. Nie będzie odpływu grawitacyjnego spalin, jeżeli urządzenia gazowe z palnikiem atmosferycznym (pobierające powietrze do spalania z pomieszczenia, w którym się znajduje) będą zainstalowane w zamkniętych, uszczelnionych mieszkaniach. Stały dopływ świeżego powietrza (zalecany w

Prowadzący sprawę: sygn. GF, pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78; www.pinb.wroclaw.pl
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

przedłożonej inwentaryzacji kominiarskiej) – do pomieszczeń, w których używane są przybory gazowe, jest warunkiem niezbędnym spełnienia dwóch podstawowych wymagań bezpieczeństwa, tj. zupełnego spalania gazu i swobodnego odprowadzania spalin. Brak niezbędnej ilości tlenu powoduje powstawanie tlenku węgla, brak dopływu powietrza zewnętrznego uniemożliwia także odpływ spalin, które rozchodzą się po mieszkaniu.

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) 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.

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 Pb, nakazującej usunięcie nieprawidłowości w przedmiotowym budynku, mogących stwarzać zagrożenie dla zdrowia, życia ludzi.

Nadmienić w tym miejscu trzeba, iż ustawodawca w przepisie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego wskazał, iż 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, iż 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. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia dla ludzi, jakie może generować wadliwie działająca wentylacja (lub brak wentylacji) w budynku. Za uczynieniem w niniejszej decyzji podmiotu zobowiązanego, jakim jest Wspólnota Mieszkaniowa przemawia fakt, że 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. 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 komina, czy kanału kominowego. Również sam fakt korzystania z takiego komina czy kanału kominowego przez właścicieli lokali mieszkalnych nie przesądza o ich przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym.

Podkreślić w tym miejscu należy również, że zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Pb obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). W myśl art. 3 pkt 1 lit. a Pb obiekt budowlany to m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Natomiast kanały wentylacyjne to kanały wykonane

w ścianach budynku lub przybudowane do tych ścian, wraz z ich wyposażeniem, służące do odprowadzania zanieczyszczonego powietrza z pomieszczeń (§ 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych). Zatem choć kanały wentylacyjne odprowadzają powietrze z poszczególnych lokali mieszkalnych, stanowią instalację będącą częścią składową budynku, a nie poszczególnych lokali.

Wyjaśnić w tym miejscu należy, iż pozostałe stwierdzone w toku przedmiotowego postępowania nieprawidłowości (których nie uwzględniono w niniejszym nakazie), stwarzające zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowania, które nie dotyczą części wspólnych i są związane m.in. nieprawidłowym podłączeniem do przewodu kominowego nr 16 gazowych przepływowych podgrzewaczy c.w.u. typu „Junkers” w lokalach nr 2 i 8 oraz kotła gazowego z OKS w lokalu nr 5; nieprawidłowym wykonaniem indywidualnych przewodów wentylacyjnych w kuchni lokalu nr 7 i łazience lokalu nr 9 z materiału palnego PCV o nieprawidłowym przekroju (\varnothing 100 mm); brakiem wymaganych otworów nawiewnych w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki o przekroju czynnym min. 220 cm² w lokalach nr 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9; brakiem wymaganej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniach wyposażonych w grzewcze urządzenia gazowe z palnikiem atmosferycznym w lokalach: nr 1 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 2 (gazowy podgrzewacz c.w.u. w łazience), nr 3 (gazowy podgrzewacz c.w.u. w łazience), 5 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 8 (kocioł gazowy z OKS w kuchni), nr 9 (kocioł gazowy z OKS w łazience) oraz zbyt szczelnym mieszkaniem (stolarka okienna PCV bez nawiewników) i konieczność wykonania wentylacji nawiewnej w lokalach mieszkalnych nr 4 i 7 (w którym jest podłączony komin) – tut. organ objął odrębnymi rozstrzygnięciami (częściowymi), które delegował właścicielom lokali, w których wady te stwierdzono i wpływają one na bezpieczeństwo użytkowania danego lokalu przez jego użytkowników, jako nakaz eliminacji zagrożenia.

Sposób określania adresatów nakazów wydawanych w trybie art. 66 ustawy Pb znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 sierpnia 2014 roku o sygnaturze akt II SA/Wr 195/14, który rozgranicza, jakie obowiązki do wykonania leżą po stronie właściciela części wspólnych obiektu, a jakie po stronie właściciela lokalu mieszkalnego.

Skomentowania wymaga też fakt, że w niniejszej sprawie nie byłoby zasadnym wydawanie nakazu opartego na przepisie art. 66 ust. 1 pkt 3 Pb, który służy do usuwania wad w obiekcie powstałych w wyniku jego zużycia technicznego, lecz koniecznym jest wydanie nakazu mając na uwadze treść przepisu art. 66 ust. 1 pkt 1 Pb. Przepis ten bowiem umożliwia nakazanie usunięcia nieprawidłowości w obiekcie, stanowiących zagrożenie, poprzez wykonanie robót eliminujących to zagrożenie oraz zapewniających prawidłowe zwentylowanie pomieszczeń w całym budynku (które tego wymagają), celem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania obiektu.

Przed wydaniem decyzji zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – tut. organ pismem z 18.07.2018 r. zawiadomił strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie wniosły nowych dowodów, żądań, bądź ich zmian.

PINB, biorąc pod uwagę zgromadzony materiał dowodowy w sprawie, uznał za zasadne nakazanie współwłaścicielom budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu usunięcie występującego zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, mając na uwadze regulację zawartą w art. 66 ust. 1 pkt 1 Pb.

Reasumując należy wskazać, iż 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

Prowadzący sprawę: sygn. GF, pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78; www.pinb.wroclaw.pl
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

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 piony wentylacyjne z kratką wywiewną. Ponieważ istnieje kilka sposobów zapewnienia wentylacji ww. pomieszczeń – tutaj organ nie przesądza, czy Zobowiązany wykona wentylację grawitacyjną (naturalną), wentylację wspomaganą mechanicznie lub wentylację mechaniczną – zastrzegając jedynie, że ma on być wykonana zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane oraz winna zapewnić usuwanie zużytego powietrza z kuchni i pomieszczeń higieniczno-sanitarnych zgodnie z wytycznymi określonymi w Polskiej Normie PN-83/B-03430 zawierającej wymagania dotyczące wentylacji w budynkach mieszkalnych.

Wyjaśnienia wymaga również fakt, iż w przypadku wykonania dodatkowych pionów wentylacyjnych, doprowadzonych po elewacji np. w warstwie ocieplenia budynku (wykonanie tzw. przewodów zastępczych w systemie rurowym) – mamy do czynienia z przebudową instalacji wentylacyjnej w obiekcie oraz inwestycją związaną z wykonaniem nowych przewodów kominowych. Tym samym do projektowanych rozwiązań zastosowanie mają aktualnie obowiązujące przepisy techniczno-budowlane zawarte m.in. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 141 pkt 2 przywołanego rozporządzenia zabrania się stosowania zbiorczych przewodów wentylacyjnych. Ponadto roboty ingerujące w elewację obiektu wymagają uzyskania zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków (kamienica objęta wydanym przez tutaj organ nakazem znajduje się na terenie Osiedla Gazowników – obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem: A/1582/414/Wm, decyzją 7.10.1982 r.) – a tym samym podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Bieg terminu określonego w sentencji decyzji 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 wnieśli odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji.

Mając na uwadze powyższe, **rozstrzygam** jak na wstępie.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
[Signature]
mgr inż. Przemysław Szwedki

Otrzymują:

1. „Nasz Zarządca” Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Tarnogajskiej 57 we Wrocławiu
3. Prezydent Wrocławia – Wydział architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a.

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu (wysłano poprzez e-puap)

Prowadzący sprawę: sygn. GF, pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78; www.pinb.wroclaw.pl
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.