



Wrocław, 26 listopada 2021 roku

Sprawa: stan techniczny budynku administracyjno-biurowo-sportowego
Adres: ul. Krępicka 33-35, Wrocław
Nr kanc.: 22027/2021
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.200.2019.GO
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 2835/2021

Nakazuję Agencji Mienia Wojskowego – właścicielowi budynku administracyjno-biurowo-sportowego położonego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu doprowadzenie budynku do odpowiedniego stanu technicznego poprzez wykonanie następujących czynności i robót budowlanych:

1. wymianę zużytych technicznie elementów (pionów, poziomów, podejść, zaworów, urządzeń) instalacji wodociągowej, centralnego ogrzewania oraz kanalizacji sanitarnej w budynku na nowe.

Termin wykonania obowiązku

12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna

Dodatkowe warunki

Powyższe roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przynależącej do Okręgowej Izby Zawodowej.

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

Podstawa prawna

- [1] Art. 66 ust. 1 pkt 3, art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
- [2] Art. 104 § 1 i 2 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) – k.p.a.

Uzasadnienie**➤ Kontrola i wszczęcie postępowania**

W związku z przekazaniem do naszego urzędu przez zarządcę budynku administracyjno-biurowo-sportowego położonego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu kopii protokołu nr 2/2020/JK z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego ww. obiektu budowlanego przeprowadzonej w maju 2020 roku przez mgr inż. Justynę Koszele (data wpływu 09.07.2020 r.) w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, w którym kontrolująca stwierdziła nieprawidłowości mogące stanowić zagrożenie dla ludzi lub mienia – przeprowadziliśmy kontrolę stanu technicznego tego budynku w dniu 17 lipca 2020 roku.

W trakcie kontroli ustaliliśmy, że przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu znajduje się budynek administracyjno-biurowo-sportowy z dobudowanym garażem do części sportowej. Część administracyjno-biurowa posiada 3 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną oraz jest przekryta

Sprawę prowadzi: sygn. GO, tel. 71 799 68 23

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

dachem o konstrukcji drewnianej, wielospadowym, pokrytym dachówką ceramiczną oraz we fragmencie (na lukarnie) papą. W tej części obiektu stwierdziliśmy liczne nieprawidłowości utrzymania: dachu, kominów, przegród zewnętrznych i wewnętrznych w piwnicy, instalacji wodnej i kanalizacyjnej, stolarki okiennej, opaski wokół budynku i murku przy bramie do kotłowni, zawilgocenie ścian piwnicy.

W zakresie części sportowej obiektu, tj. hali sportowej o konstrukcji ramowej z dźwigarów z drewna klejonego, przekrytej dachem dwuspadowym pokrytym blachą płaską, o ścianach zewnętrznych z drewnianego szkieletu wypełnionego murem ceglanym, stwierdziliśmy wady stanu technicznego ram konstrukcji z drewna klejonego, konstrukcji drewnianej ścian hali, muru ceglanego wypełniającego szkielet drewniany, drewnianej stolarki okiennej hali daszków wentylacji, murku wyodrębniającego miejsce do składowania odpadów przy hali.

Cały obiekt był oznaczony tablicami informacyjnymi o zagrożeniu oraz nie jest użytkowany i jest strzeżony. Z ww. kontroli sporządziliśmy protokół nr 412/2020 wraz z dokumentacją fotograficzną.

Wyniki przeprowadzonej przez nas kontroli potwierdziły ustalenia zawarte w protokole z kontroli okresowej budynku przeprowadzonej w maju 2020 roku przez mgr inż. Justynę Koszele.

W związku z powyższym wszczęliśmy postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z niewłaściwego utrzymania elementów i instalacji budynku administracyjno-biurowo-sportowego położonego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu, o czym zawiadomiliśmy strony postępowania pismem z dnia 24 lipca 2020 roku. W odpowiedzi na to zawiadomienie zarządca obiektu w piśmie z 04.08.2020 r. wskazał, że nieruchomość przy ul. Krępickiej 33-35 jest nieużytkowana, oznakowana i zabezpieczona przed dostępem osób trzecich, trwa procedura wyłonienia wykonawcy remontu obiektu.

➤ Przebieg postępowania

Na podstawie wówczas zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie stwierdziliśmy, że stan techniczny budynku jest nieodpowiedni, a niektóre jego elementy mogą stwarzać zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi (w przypadku ponownego przystąpienia do użytkowania obiektu bez wcześniejszego jego remontu) lub bezpieczeństwa mienia. Remontu i napraw wymagały dach z kominami, naświetlami, obróbkami blacharskimi, ławami kominarskimi, rynnami i rurami spustowymi nad częścią administracyjno-biurową, ściany (w zakresie występujących spękań, ubytków i zawilgocenia), elewacje, schody i murki zewnętrzne, zużyta stolarka okienna i drzwiowa, instalacje wodno-kanalizacyjne w części administracyjno-biurowej, ściany zewnętrzne (mur pruski) hali sportowej, dźwigary z drewna klejonego, stalowe daszki wentylacji w hali sportowej. Te elementy budynku wykazywały istotne oznaki zużycia technicznego i konieczne było ich doprowadzenie do właściwego stanu technicznego.

Mając na uwadze powyższe w decyzji nr 1733/2020 z 18 września 2020 roku rozstrzygnęliśmy sprawę udokumentowanych i niebudzących wątpliwości nieprawidłowości w stanie technicznym budynku na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego (dotyczy dachu, stanu konstrukcji i ścian zewnętrznych hali sportowej, elewacji budynku).

Stwierdziliśmy jednocześnie, że materiał dowodowy wymaga uzupełnienia w celu znalezienia optymalnego sposobu naprawy spękań ścian zewnętrznych i stropu nad piwnicą w części administracyjno-biurowej (ze względu na przyczyny spękania, których dotychczas nie ustalono) i usunięcia przyczyn zawilgocenia. Ponadto szerszego rozpoznania wymagała kwestia stanu technicznego instalacji wodnej, kanalizacyjnej i ogrzewczej oraz przewodów kominów, bowiem obiekt pozostawał nieużytkowany, a upływ czasu powoduje obniżenie sprawności technicznej ww. instalacji, co potwierdzają także ustalenia z kontroli dokonanej przez nas w dniu 17 lipca 2020 roku.

W tym celu w oparciu o przepis art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego decyzją nr 2292/2020 z 29.10.2020 r. zobowiązaliśmy właściciela budynku do przeprowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego budynku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego (kontrola stanu technicznego przewodów kominowych) oraz w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego (kontrola stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia) oraz sporządzenia ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku w zakresie spękań ścian zewnętrznych i stropu nad piwnicą, zawilgocenia piwnic części biurowo-administracyjnej oraz instalacji wewnętrznych (wodnej, hydrantowej, kanalizacyjnej, ogrzewczej, elektrycznej i odgromowej) i przewodów kominowych w całym obiekcie.

W rezultacie nałożonego obowiązku dokumentacyjnego otrzymaliśmy:

- protokoły z przeprowadzonych 18.12.2020 r. pomiarów i sprawdzeń instalacji elektrycznej i odgromowej przez uprawnionego do wykonywania prac kontrolno-pomiarowych m.in. instalacji i urządzeń elektroenergetycznych Waldemara Kawalera wraz z informacją kontrolującego z 20.12.2020 r. o wykonaniu wszystkich zaleceń pokontrolnych, otrzymaliśmy:

- ekspertyzę techniczną uszkodzeń budynku z grudnia 2020 r. sporządzoną przez mgr. inż. Jarosława Skolasińskiego,

- protokół z dnia 11.12.2020 r. z pomiarów wydajności i ciśnienia instalacji wodociągowej przeciwpożarowej przeprowadzonych przez certyfikowaną firmę STARKAM Sp. z o. o. sp. k.,

- protokół nr 13501 z okresowej kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej 6.09.2021 r. przez mistrza kominarskiego Ryszarda Mazura, - protokół nr 1/2021 z okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia przeprowadzonej 29.10.2021 r. przez inż. Marian Stefańskiego oraz inż. Pawła Bogdalskiego,

- ekspertyzę stanu technicznego budynku w zakresie instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz ogrzewczej z października 2021 r. sporządzoną przez mgr. inż. Andrzeja Szmigielskiego oraz mgr. inż. Krzysztofa Mildnera.

W trakcie kontroli obiektu przeprowadzonej przez nas 5.10.2021 r. ustaliliśmy, że wykonano część nałożonych przez nas decyzją nr 1733/2020 z 18.08.2020 r. obowiązków oraz usunięto w części występujące nieprawidłowości nie objęte dotychczas żadnym z naszych nakazów, tj. dokonano naprawy spękań ścian zewnętrznych części biurowo-socjalnej za pomocą wklejenia prętów spiralnych w mur, wykonano fragment nowej opaski betonowej przy tej części budynku, wymieniono fragment kanalizacji deszczowej do studzienki rewizyjnej wraz z jej oczyszczeniem, dokonano naprawy pęknięcia stropu w piwnicy, nie naprawiono jednak uszkodzenia (przebicia) stropu piwnicznego w innym pomieszczeniu.

Zawiadomieniem z 9.11.2021 r. poinformowaliśmy strony o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego w sprawie, zamiarze wydania przez nas decyzji w sprawie oraz o uprawnieniach stron do wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem przez nas decyzji. Strony nie skorzystały jednak z tego uprawnienia.

➤ Ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego

Z przeprowadzonych przez nas kontroli budynku oraz udostępnionych nam protokołów z kontroli okresowych jego stanu technicznego oraz ekspertyz stanu technicznego wynika, że stan techniczny przedmiotowego budynku jest nieodpowiedni i niektóre jego elementy mogą stanowić zagrożenie dla ludzi lub mienia. Część istniejących w budynku nieprawidłowości została przez nas rozstrzygnięta w decyzji nr 1733/2020 z 18.08.2020 r., dzięki czemu zostały już wykonane prace remontowe np. w obrębie dachu budynku. W trakcie trwania postępowania zostały także wyeliminowane przez zarządcę budynku nieprawidłowości utrzymania instalacji elektrycznej, odgromowej, hydrantowej, przewodów kominowych, spękania ścian zewnętrznych i stropu nad piwnicą części administracyjno-socjalnej, usunięto nieuszczelność zewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, deszczowej, wymieniono fragment opaski odwadniającej do budynku.

Jak wynika z opracowania z grudnia 2020 r. mgr. inż. Jarosława Skolasińskiego oprócz wykonanych już napraw pęknięć ścian zewnętrznych i stropu nad piwnicą części administracyjno-biurowej i udrożnienia z wymianą instalacji kanalizacji deszczowej należało jeszcze wykonać izolację przeciwwilgociową ściany północnej, np. poprzez naniesienie na jej zewnętrzną część warstwy gruntu bitumicznego i grubowarstwowej masy bitumicznej. W naszej ocenie zalecenie to nie jest jednak niezbędne dla przywrócenia odpowiedniego stanu technicznego budynku. Trudno sobie wyobrazić, aby fragmentaryczna izolacja przeciwwilgociowa jednej tylko ze ścian piwnic pełniła należyłą barierę wodochronną. W sytuacji, gdy została już wykonana przy tej ścianie nowa opaska odwadniająca oraz usunięto przyczynę zawilgocenia ścian – tj. nieuszczelność instalacji kanalizacji deszczowej – brak jest uzasadnienia dla nakładania na właściciela budynku dodatkowo obowiązku wykonania izolacji pionowej

jednej ze ścian. Nie oznacza to jednak, że właściciel obiektu nie może zrealizować tego zalecenia z ekspertyzy, ale brak jest podstaw do ustalania przymusu administracyjnego w tej kwestii.

Z przedstawionego nam protokołu z kontroli stanu technicznego przewodów kominowych w budynku przeprowadzonej 6.09.2021 r. wynika, że znajdują się one w odpowiednim stanie technicznym.

Konieczne jest jednak w budynku wykonanie niezbędnych remontów i modernizacji w zakresie instalacji ogrzewczej, wodnej i kanalizacyjnej, o czym stanowią ustalenia ekspertyzy technicznej z października 2021 r. sporządzonej przez mgr. inż. Andrzeja Szmigielskiego oraz mgr. inż. Krzysztofa Mildnera. W ekspertyzie tej jej autorzy wskazują, że:

- instalacja kanalizacyjna budynku jest w złym stanie technicznym, wszystkie poziomy i pionowy wykonane są rur żeliwnych niemodernizowanych od chwili powstania budynku, przekroje rur są zawężone osadami sanitarnymi i skorodowane, stan instalacji jest przedawaryjny, podobnie wygląda stan techniczny podejść pod przybory sanitarne, większość urządzeń sanitarnych, tzw. „biały montaż” jest zdewastowana i nie nadająca się do eksploatacji, wymagają one wymiany lub gruntownej naprawy,

- instalacja wodociągowa posiada nieszczelności na niektórych zaworach, obiekt jest nieogrzewany więc instalacja stanowi zagrożenie w przypadku wystąpienia niskich temperatur, konieczne jest jej opróżnienie, instalacja poza obrębem zmodernizowanej kotłowni jest w złym stanie technicznym i wymaga kapilarnego remontu, jej obecny stan autorzy ekspertyzy określili jako przedawaryjny, pionowy i poziomy instalacji wykonane z mieszanych materiałów – z rur stalowych oraz PP, elementy stalowe są skorodowane i zarośnięte osadami węglanu wapnia i magnezu, podejścia pod przybory sanitarne wykonane są głównie z rur stalowych, tylko część wymieniono na polipropylenowe, wymiany wymaga stara, stalowa część instalacji, większość osprzętu instalacji wodociągowej stanowią zawory starego typu – dławicowe, głowice grzybkowe, są one skorodowane i niesprawne, nadają się do wymiany na nowe,

- instalacja centralnego ogrzewania w budynku jest w złym stanie technicznym i wymaga kapitalnego remontu i modernizacji, obecny jej stan techniczny określili autorzy ekspertyzy jako przedawaryjny, źródłem ogrzewania jest kocioł retortowy na paliwo stałe – kotłownia została zmodernizowana w 2017 r. i w jej trakcie wymieniono kocioł na nowy wraz całą instalacją kotłowni, w trakcie eksploatacji sukcesywnie wymieniano grzejniki z żeliwnych na stalowe konwektorowe lub aluminiowe oraz rozbudowywano istniejącą instalację, działania te nie poparte obliczeniami projektowymi spowodowały rozkryzowanie pierwotnie zaprojektowanej instalacji zaburzając planowane przepływy, skutkiem tego jest nierównomierne grzanie poszczególnych pionów i grzejników, za wyjątkiem kotłowni poziomy i pionowy c.o. są w złym stanie technicznym, skorodowane, kwalifikują się do wymiany, również zawory są w złym stanie technicznym i wymagają wymiany, wszystkie grzejniki żeliwne posiadają stare, niesprawne zawory dławicowe uniemożliwiające regulację temperatury w pomieszczeniach.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należy stwierdzić, że w budynku w dalszym ciągu pozostają nierozstrzygnięte jeszcze wady stanu technicznego dotyczące instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania. Instalacje te znajdują się w złym stanie technicznym i wymagają kapitalnego remontu. Pozostałe ujawnione w toku postępowania nieprawidłowości zostały już rozstrzygnięte w decyzji nr 1733/2020 z 18.08.2020 r. lub usunięte przez zarządcę budynku. Niniejsza decyzja kończy więc prowadzone przez nas postępowanie administracyjne dotyczące stanu technicznego budynku położonego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu.

➤ Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 66 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 środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecaenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 3 Pb, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej doprowadzenie ww. instalacji w budynku do odpowiedniego stanu technicznego.

➤ **Wskazanie adresata nałożonego obowiązku**

Za właściwe utrzymanie budynku zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego odpowiada w pierwszej kolejności właściciel budynku, dlatego do realizacji nakazów wynikających z tej decyzji zobowiązaliśmy Agencję Mienia Wojskowego.

➤ **Termin wykonania obowiązku**

Wyznaczając terminy realizacji robót nakazowych uwzględniliśmy czas potrzebny na przygotowanie inwestycji oraz jej realizację (wynikający z zakresu i stopnia skomplikowania robót objętego nakazem i ograniczeń epidemicznych). W naszej ocenie wyznaczony termin jest wystarczający do wykonania obowiązku określonego w decyzji. Dłuższy termin na wykonanie obowiązków mógłby negatywnie wpłynąć na mobilizację właściciela obiektu do przeprowadzenia niezbędnych remontów instalacji, co z kolei mogłoby skutkować dalszym pogorszeniem się ich stanu technicznego prowadząc ich awarii.

Bieg pozostałych terminów określonych w decyzji należy liczyć od dnia ostateczności decyzji, a więc:

- po upływie 14 dni od dnia doręczenia decyzji ostatniej ze stron postępowania (gdy nie zostanie wniesione odwołanie) lub
- z dniem zrzeczenia się prawa do odwołania ostatniej ze stron (zrzeczenie musi wnieść każda ze stron), lub
- od daty doręczenia stronom rozstrzygnięcia wydanego przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (jeśli zostanie wniesione odwołanie od decyzji).

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku oraz dodatkowe informacje**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych. W przypadku nie uchylenia się od wykonania nakazu (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku. W tym celu należy wystąpić z wnioskiem dokumentując podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu.

Pouczenie

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

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

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

Pismo otrzymują:

1. Agencja Mienia Wojskowego,
2. AMW Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kwatera” Sp. z o.o.,
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. PINB a/a.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

hpm

mgr inż. Andrzej Januszewski

