



Wrocław, 18 sierpnia 2020 roku

Sprawa: stan techniczny budynku administracyjno-biurowo-sportowego
Adres: ul. Krępicka 33-35, Wrocław
Nr kanc.: 11835/2020
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.200.2019.GO
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 1433/2020

Nakazuję Agencji Mienia Wojskowego – właścicielowi budynku administracyjno-biurowo-sportowego położonego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu doprowadzenie budynku do odpowiedniego stanu technicznego i usunięcie występujących udokumentowanych nieprawidłowości mogących stanowić zagrożenie dla ludzi lub mienia wynikających z niewłaściwego utrzymania budynku poprzez wykonanie następujących czynności i robót budowlanych:

- w części biurowo-administracyjnej:

1. na dachu:
 - a. wymianę wyeksploatowanych i uszkodzonych elementów pokrycia dachu nad częścią biurowo-administracyjną na nowe z uzupełnieniem ubytków pokrycia,
 - b. wymianę skorodowanych obróbek blacharskich na nowe i uzupełnienie brakujących obróbek,
 - c. przemurowanie kominów ponad dachem,
 - d. wymianę ław i stopni kominarskich na nowe,
 - e. wymianę skorodowanych wywiewek stalowych, ocynkowanych na nowe,
 - f. wymianę naświetli połaciowych na nowe,
2. wymianę skorodowanych rynien i rur spustowych,
3. w piwnicy uzupełnienie ubytku muru ceglanego w ścianie wewnętrznej przy przejściu drzwiowym w miejscu poprowadzenia rur instalacyjnych,
4. na elewacjach:
 - a. naprawę spękań gzymsu wieńczącego,
 - b. uzupełnienie ubytków i naprawę spękań tynku,
 - c. uzupełnienie ubytków płytek cokołowych i wymianę spękanych płytek na nowe,
 - d. wymianę wyeksploatowanej, drewnianej stolarki okiennej na nową,
 - e. wymianę skorodowanych, stalowych parapetów na nowe,
 - f. naprawę spękań opaski betonowej wokół budynku,
 - g. naprawę uszkodzeń murku oporowego przy bramie do kotłowni,
 - h. wymianę skorodowanej bramy do kotłowni,

- w części sportowej:

5. w zakresie dźwigarów z drewna klejonego:
 - a. sklejenie występujących pęknięć podłużnych wzdłuż włókien,
 - b. ściśnięcie drewnianych elementów wiązarów przy użyciu stalowych klamer,
 - c. uzupełnienie ubytków drewna poprzez ich wklejenie,
6. w zakresie ścian zewnętrznych:
 - a. wymianę spróchniałych i niekompletnych belek, słupów i krzyżulców,

- b. przemurowanie spękań muru wypełniającego konstrukcję drewnianą ścian,
- c. skucie odparzonych tynków,
- d. wymianę zmurszałej zaprawy spoinowej i uzupełnienie jej ubytków w murze,
- e. uzupełnienie i naprawę spękań tynków ścian zewnętrznych,
- 7. naprawę spękań i uzupełnienie ubytków schodów zewnętrznych,
- 8. naprawę uszkodzeń wyodrębniającego miejsce do składowania odpadów przy hali,
- 9. wymianę wyeksploatowanej, drewnianej stolarki okiennej,
- 10. wymianę na nowe skorodowanych daszków wentylacji na dachu

w terminie 12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna

oraz

- 11. zakazuję użytkowania całego ww. obiektu budowlanego do czasu usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

Powyższe roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależącej do Okręgowej Izby Zawodowej.

Zakaz użytkowania wymieniony w pkt. 11 decyzji na mocy art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego podlega natychmiastowemu wykonaniu.

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 1 i 3, ust. 2, art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1333)
- [2] Art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) – k.p.a.

Uzasadnienie

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 Koszełę (data wpływu 09.07.2020 r.), 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 dachem o konstrukcji drewnianej, wielospadowym, pokrytym dachówką ceramiczną oraz we fragmencie (na lukarnie) papą. W tej części obiektu stwierdziliśmy następujące nieprawidłowości utrzymania:

- na dachu występują miejscowe prześwity pokrycia z dachówki i miejscowe braki opierzenia przy kominach, obróbki blacharskie kominów i dachu są mocno skorodowane, głowice kominów są uszkodzone – cegły rozwarstwiają się, kominy ponad dachem z dużymi ubytkami tynku, skorodowane metalowe wywiewki kanalizacyjne, w rynnach zalegają fragmenty dachówek, więźba dachowa i okna strychowe w stanie zadawalającym, w złym stanie technicznym są natomiast naświetla w połaci dachu –

są nieszczelne, na lukarnie pokrycie dachu z papy z wyrzuszeniami, papa odspojona od podłoża, ławy kominiarskie zbutwiały,

- w piwnicy widoczne spękania ścian zewnętrznych przy jednym narożniku budynku, które mają swoją kontynuację także na stropie w pomieszczeniu kotłowni, stwierdzono ubytek muru wewnętrznego przy przejściu drzwiowym w miejscu poprowadzenia rur instalacyjnych, na ścianach piwnicznych widoczne zawilgocenia i wysolenia świadczące o podciąganiu kapilarnym wody z gruntu, część instalacji wodnej i kanalizacyjnej w piwnicy zużyta technicznie – skorodowana, a część wymieniona,

- na elewacji frontowej i bocznej widoczne spękania ścian zewnętrznych, spękania tynku, część stolarki okiennej drewnianej wyeksploatowana, ubytki tynku i spękania gzymsu wieńczącego, korozja rynien i rur spustowych oraz stalowych parapetów okiennych, spękania i ubytki płytek cokołowych, spękania opaski betonowej wokół budynku, uszkodzony murek oporowy przy bramie do kotłowni, sama zaś brama jest skorodowana.

W zakresie części sportowej obiektu podczas kontroli stwierdziliśmy:

- hala sportowa o konstrukcji ramowej z dźwigarów z drewna klejonego, przekryta dachem dwuspadowym pokrytym blachą płaską, ściany zewnętrzne z drewnianego szkieletu wypełnionego murem ceglany,

- widoczne spękania i miejscowe ubytki słupów ram konstrukcji z drewna klejonego, ubytki konstrukcji drewnianej ścian hali, drewno jest skorodowane, popękane, ubytki drewna częściowo uzupełnione w sposób prowizoryczny zaprawą, pianką lub ceglami, mur ceglany wypełniający szkielet drewniany z pęknięciami, zmurszałą zaprawą, ubytkami i spękaniem tynku zewnętrznego, rynny i rury spustowe w hali sportowej wymienione, drewniana stolarka okienna hali wyeksploatowana z uszkodzeniami, na dachu hali widoczna znaczna korozja daszków wentylacji, uszkodzenia murku wydzielającego miejsce do składowania odpadów przy hali.

Cały obiekt jest 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 potwierdzają ustalenia zawarte w protokole z kontroli okresowej budynku przeprowadzonej w maju 2020 roku przez mgr inż. Justynę Koszele:

- w zakresie części hotelowo-biurowej: spękania ściany od strony frontowej budynku przez całą grubość – zaleca się założenie plomb budowlanych w celu obserwacji pęknięć oraz pilną naprawę ścian, liczne ubytki i spękania tynku – zalecana naprawa, miejscowe spękania, odspojenia i ubytki płytek klinkierowych – uzupełnienie i wymiana spękanych oraz odspojonych płytek, spękania i ubytki gzymsów, w zakresie schodów zewnętrznych – ubytki i spękania betonu, korozja elementów stalowych – naprawa i uzupełnienie elementów betonowych oraz wymiana elementów stalowych, drewniane okna do wymiany, brama garażowa skorodowana – zalecana wymiana oraz naprawa murku oporowego przy zjeździe do bramy garażowej, dach z licznymi prześwitami, część dachówek luźna, braki gąsiorów dachowych, w rynnach widoczne obrywy dachówek – dach wymaga generalnego remontu, papa – punktowe bąble i spękania – zalecana konserwacja i naprawa, kominy murowane – pęknięcia tynku i ubytki spoin i cegieł – zaleca się przemurowanie, ławy kominiarskie – oznaki zmurszenia – do wymiany wraz ze stopniami kominiarskimi, kominy stalowe ocynkowane skorodowane – zalecana wymiana, obróbki blacharskie skorodowane – do wymiany, widoczne ślady korozji na łączeniach rynien – do zabezpieczenia antykorozyjnego oraz uszczelnienia na łączeniach, widoczne ślady korozji rur spustowych – do zabezpieczenia antykorozyjnego i uszczelnienia na łączeniach, spękania i ubytki tynku okapów dachu – do naprawy i uzupełnienia,

- w zakresie hali sportowej: duża korozja i braki elementów drewnianych muru pruskiego, duże ubytki tynków, ubytki oraz korozja konstrukcji drewnianej hali, duże ubytki i spękania tynku, w zakresie schodów

zewnątrznych – spękania i ubytki, korozja elementów stalowych – naprawa i uzupełnienie elementów betonowych oraz wymiana elementów stalowych, drewniane okna do wymiany, pokrycie dachu z blachy w stanie średnim, kominy stalowe znacznie skorodowane, zalecana wymiana, obróbki blacharskie w stanie średnim – zalecana konserwacja i naprawa, rynny i rury spustowe w stanie dobrym, podbitka drewniana okapu dachowego w stanie dopuszczającym

- wymagana naprawa opaski betonowej.

Zdaniem mgr inż. Justyny Koszeli budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska i należy zakazać jego użytkowania. Kontrolująca obiekt wskazała również, iż w celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać naprawy muru pruskiego oraz konstrukcji drewnianej hali sportowej zgodnie z zaleceniami ekspertyzy technicznej (do tego czasu obiekt powinien pozostać oznakowany oraz zabezpieczony przed dostępem osób postronnych).

W dniu 22 lipca 2020 roku otrzymaliśmy od właściciela budynku wyjaśnienia dotyczące planowanego remontu ww. budynku oraz ekspertyzę techniczną hali sportowej położonej przy ul. Krępickiej 35 we Wrocławiu sporządzoną przez inż. Romana Szelągowskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Zdaniem autora ekspertyzy:

- ogólny stan techniczny konstrukcji hali jest niezadawalający,
- w niezadawalającym stanie technicznym są drewniane dźwigary nośne wykonane w technologii klejonej, na dwóch dźwigarach występują podłużne i poprzeczne pęknięcia, wzdłuż powierzchni klejenia nastąpiło rozwarstwienie, przy jednym z dźwigarów wypadł drewniany element, drewno jest lokalnie zmruszone,
- odnośnie więzarów autor ekspertyzy zaleca: skleić występujące pęknięcia podłużne wzdłuż włókien, przy użyciu stalowych klamer ścisnąć drewniane elementy więzarów nadając im dodatkowej sztywności, brakujący drewniany element uzupełnić poprzez wklejenie,
- ściany ostonowe są w niezadawalającym stanie technicznym, drewniane elementy muru są spróchniałe, drewniane belki podwalinowe w wyniku długotrwałego oddziaływania wilgoci uległy korozji biologicznej, spróchniałe elementy drewniane osiadają, osłabiają mur powodując jego pęknięcie, przy użyciu młotka próchno wykrusza się i wypada, elementy drewniane zamiast najmocniejszym są najsłabszym elementem muru, tynki zewnętrzne są w licznych miejscach odspojone i spadają,
- odnośnie ścian zewnętrznych autor ekspertyzy zaleca: wymianę spróchniałych belek, słupów i krzyżulców.

Rozpatrywany obiekt już przed rokiem był przez nas kontrolowany w związku z analogiczną sytuacją przesłania nam przez zarządcę obiektu kopii protokołu z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, jednakże wtedy po stwierdzeniu wykonania zalecanych w protokole zabezpieczeń obiektu poinformowaliśmy właściciela i zarządcę o spoczywających na nich obowiązkach w zakresie dokonywania napraw i remontów obiektu i zakończeniu naszego postępowania wyjaśniającego dotyczącego stanu technicznego ww. budynku (obiekt pozostawał zabezpieczony przed dostępem osób nieupoważnionych i był nieużytkowany). Mając jednak na uwadze, iż w ciągu roku nie zostały podjęte żadne istotne działania remontowo-naprawcze, a tym samym stan obiektu nie uległ poprawie, a zarządca ponownie przesłał nam kopię protokołu z kontroli okresowej obiektu – uznaliśmy, że wymagane jest przeprowadzenie postępowania administracyjnego w celu zobowiązania podmiotów, na których spoczywają obowiązki należytego utrzymania obiektu do wykonania remontu elementów budynku, bowiem jak się okazało zaniedbują oni spoczywające na nich obowiązki określone z art. 61 Prawa budowlanego.

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, informując także o możliwości skorzystania przez nich z uprawnień wynikających z art. 10 § 1 k.p.a. przed wydaniem decyzji w ww. sprawie. 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.

Na podstawie dotychczas zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie stwierdzamy, 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 wymagają 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 wykazują istotne oznaki zużycia technicznego i konieczne jest ich doprowadzenie do właściwego stanu technicznego. Zebrany materiał dowodowy w sprawie wymaga jednak uzupełnienia, m.in. o ustalenia dotyczące stanu technicznego instalacji wewnętrznych i przewodów kominowych. Szerszego rozpoznania wymaga także kwestia spękań ścian zewnętrznych części biurowo-administracyjnej oraz zawilgocenia piwnic tej części budynku. Dlatego w tym zakresie dalej będziemy prowadzić postępowanie dowodowe.

Celem zaś niniejszej decyzji jest zobowiązanie właściciela budynku, który w pierwszej kolejności zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny obiektu budowlanego do usunięcia udokumentowanych i niebudzących wątpliwości **nieprawidłowości w jego stanie technicznym**. Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego w sytuacji, gdy obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym - organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Dlatego korzystając z przepisu art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego postanowiliśmy zobowiązać niniejszą decyzją właściciela obiektu do przywrócenia odpowiedniego stanu technicznego obiektu poprzez wykonanie następujących czynności i robót budowlanych:

- w części biurowo-administracyjnej:

- na dachu: wymianę wyeksploatowanych i uszkodzonych elementów pokrycia dachu nad częścią biurowo-administracyjną na nowe z uzupełnieniem ubytków pokrycia, wymianę skorodowanych obróbek blacharskich na nowe i uzupełnienie brakujących obróbek, przemurowanie kominów ponad dachem, wymianę ław i stopni kominarskich na nowe, wymianę skorodowanych wywiewek stalowych, ocynkowanych na nowe, wymianę naświetli połaciowych na nowe,

- wymianę skorodowanych rynien i rur spustowych,

- w piwnicy: uzupełnienie ubytku muru ceglanego w ścianie wewnętrznej przy przejściu drzwiowym w miejscu poprowadzenia rur instalacyjnych,

- na elewacjach: naprawę spękań gzymsu wieńczącego, uzupełnienie ubytków i naprawę spękań tynku, uzupełnienie ubytków płytek cokołowych i wymianę spękanych płytek na nowe, wymianę wyeksploatowanej, drewnianej stolarki okiennej na nową, wymianę skorodowanych, stalowych parapetów na nowe,

- naprawę spękań opaski betonowej wokół budynku,
- naprawę uszkodzeń murku oporowego przy bramie do kotłowni,
- wymianę skorodowanej bramy do kotłowni,
- w części sportowej:
 - w zakresie dźwigarów z drewna klejonego: sklejenie występujących pęknięć podłużnych wzdłuż włókien, ściśnięcie drewnianych elementów wiązarów przy użyciu stalowych klamer, uzupełnienie ubytków drewna poprzez ich wklejenie,
 - wymianę spróchniałych i niekompletnych belek, słupów i krzyżulców ścian zewnętrznych,
 - przemurowanie spękań muru wypełniającego konstrukcję drewnianą ścian zewnętrznych,
 - skucie odparzonych tynków ścian zewnętrznych,
 - wymianę zmurszałej zaprawy spoinowej i uzupełnienie jej ubytków w murze ścian zewnętrznych,
 - uzupełnienie i naprawę spękań tynków ścian zewnętrznych,
 - naprawę spękań i uzupełnienie ubytków schodów zewnętrznych,
 - naprawę uszkodzeń wyodrębniającego miejsce do składowania odpadów przy hali,
 - wymianę wyeksploatowanej, drewnianej stolarki okiennej,
 - wymianę na nowe skorodowanych daszków wentylacji na dachu.

Jednocześnie przychylając się do zalecań mgr. inż. Justyny Koszeli zawartych w protokole z kontroli okresowej obiektu z maja 2020 roku zdecydowaliśmy się zakazać użytkowania obiektu do czasu usunięcia nieprawidłowości występujących w stanie technicznym budynku.

Zakres robót objętych nakazem wynika z zaleceń zawartych w protokole z kontroli okresowej obiektu przeprowadzonej przez mgr inż. Justynę Koszelę w maju 2020 roku oraz w ekspertyzie technicznej hali sportowej sporządzonej przez inż. Romana Szelągowskiego oraz uwzględnia stan techniczny obiektu opisany w trakcie kontroli przeprowadzonej przez nas 17 lipca 2020 roku.

Wyznaczając termin realizacji robót uwzględniliśmy czas potrzebny na przygotowanie inwestycji (ogłoszenie przetargu, wyłonienie wykonawcy) oraz jej realizację (wynikający z zakresu robót objętego nakazem i ograniczeń pogodowych oraz epidemicznych). W naszej ocenie okres 12 miesięcy jest wystarczający do wykonania obowiązku określonego w decyzji. Dłuższy termin na wykonanie obowiązku mógłby negatywnie wpłynąć na mobilizację właściciela lub zarządcy obiektu do przeprowadzenia niezbędnych napraw i remontów, co z kolei mogłoby skutkować dalszym pogorszeniem się stanu technicznego obiektu, prowadząc do jego awarii.

W tym miejscu komentarza wymaga fakt, iż w przypadku, gdy żadna ze stron przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wnieśnie odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, bieg terminów wskazanych w sentencji niniejszej decyzji należy liczyć wraz z upływem 14 dni od dnia doręczenia wszystkim stronom niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast w przypadku jej zaskarżenia, bieg terminów rozpoczyna się z chwilą wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji. Zaskarżenie decyzji organu II instancji nie wstrzymuje, co do zasady, biegu wyznaczonych terminów, chyba że organ lub sąd wstrzyma jej wykonanie.

Niniejsza decyzja rozstrzyga sprawę nieprawidłowego stanu budynku w części - w zakresie udokumentowanych nieprawidłowości utrzymania budynku. W pozostałych zakresie (m.in. w zakresie instalacji wewnętrznych i przewodów kominowych, zawilgocenia piwnic i spękań ścian części biurowo-administracyjnej) będziemy kontynuowali postępowanie dowodowe.

Pouczenie

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec PINB. Z dniem doręczenia PINB oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. 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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

[Signature]
mgr inż. Przemysław Samocki

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.