

Wrocław, 17 kwietnia 2024 roku

Adres: ul. Krzycka 47-57, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.200.2024.GD
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka	
Spółdzielnia Mieszkaniowa	
19-04-2024	
L. dz. 252	zał.
Dział: Dział 3	podpis: Wojciesz

Decyzja nr 781/2024

Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Krzyckiej 47-57 we Wrocławiu:

- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego – polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- **sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego** ww. budynku – odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz do konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród pomiędzy balkonami (w tym zbrojenia, stalowych elementów konstrukcyjnych), a także do stabilności balustrad balkonów i do elementów odwodnienia budynku oraz do pokrycia dachowego budynku. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tutaj organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) – dalej Pb
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli, przeprowadzonej przez nas 1.03.2024 roku w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Krzyckiej 47-57 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wykonanym w technologii tzw. „wielkiej płyty”, 4-12 kondygnacyjnym, przekrytym dachem płaskim. W obrębie części płyt balkonowych widoczne są ubytki i spękania, zarysowania tynków oraz malatury, m. in. od strony czoła płyt, miejscowo uwidaczniające odsłonięte



elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Obróbki blacharskie części płyt są odkształcone, ze śladami korozji. Nad niektórymi obróbkami widoczne ślady zawilgoceń, zielony nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach, uszkodzenia, ubytki i odspojenia tynków. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków i malatury elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji, miejscowo – zielony nalot. W obrębie ww. przegród istnieją również odsłonięte stalowe elementy konstrukcyjne ze śladami korozji. Widoczna jest korozja w obrębie części balustrad balkonów. Widoczne miejscowe ślady napraw płyt balkonowych i ww. przegród pionowych w obrębie pierwszej kondygnacji. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Ponadto, w wyniku dokonanych przez nas ustaleń w zakresie nieprawidłowości w obrębie pozostałych budynków stwierdziliśmy, że budynki te posiadają analogiczną konstrukcję oraz analogiczne wady.

Pismem z 7.03.2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Krzyckiej 47-57 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz pokrycia dachowego oraz, iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty dopuszczone przez nas jako materiał dowodowy w sprawie.

➤ **Zebrań dowody i ich ocena**

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: m. in. protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok i raz na pięć lat, sporządzony w październiku 2023 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 16/99/Op, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08), wyjaśnienia zarządcy budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zlecenie wykonania robót z 29.01.2024 roku.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarządca przedmiotowego budynku wskazała, w piśmie z 12.02.2024 roku, że zlecono uzupełnienie miejscowych ubytków betonu płyt balkonowych, w celu zabezpieczenia odsłoniętych prętów zbrojeniowych, uzupełnienie ubytków tynków płyt balkonowych, wymianę obróbek płyt, opracowanie audytu remontowego budynku nr 87-97, zlecono wykonanie robót budowlanych w trybie awaryjnym, polegających na usunięciu odspojonych elementów żelbetowych i wykonaniu wypraw tynkarskich, wzmocnieniu i odtworzeniu elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia oraz oczyszczeniem balustrad balkonowych.

Zlecenie z 29.01.2024 roku odnosi się do usunięcia obłuzowanych elementów w obrębie elewacji, wzmocnienia i odtworzenia elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia, wzmocnienia łączników żelbetowych elementów dekoracyjnych, oczyszczenia balustrad balkonów z korozji oraz wykonania ich malatury, oczyszczenia zbrojenia elementów żelbetowych z korozji, naprawa ubytków ww. elementów.

Należy podkreślić, że decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1056/2017 z 29.06.2017 utrzymano w mocy naszą decyzję nr 2681/2016 z 28.09.2016 roku nakazującą Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej usunięcie zagrożenia oraz nieprawidłowości w utrzymaniu sąsiedniego budynku - przy ul. Przyjaźni 57-85, o analogicznej konstrukcji i uszkodzeniach, poprzez wykonanie m. in. uzupełnienie braków płyt balkonowych w celu zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia płyt przed działaniem czynników zewnętrznych. Wyrokiem WSA oddalono w całości skargę na ww. decyzję. Spółdzielnia, w 2020 roku dostarczyła oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające wykonanie nałożonego obowiązku w tym zakresie. W terminie ok. 4 lat od usunięcia nieprawidłowości – w ww. budynku zaistniały ponowne, analogiczne wady. Nastąpiło zatem szybkie pogorszenie się jego stanu technicznego w obrębie balkonów, zbrojenia, obróbek blacharskich, pomimo wykonania robót naprawczych. Wykonanie ww. robót nie usunęło, w sposób trwały, pojawiających się nieprawidłowości. Analogiczne wady występują w przedmiotowym budynku. Powyższe wskazuje, że w ww. budynkach Spółdzielni istnieją wady systemowe, wymagające - w pierwszej kolejności - ustalenia przyczyn ich powstawania, a następnie – kompleksowego wykonania robót, dotyczących budynku (a nie jedynie poszczególnych balkonów). Uznaliśmy wobec powyższego za niezasadne nakazywanie wykonania doraźnych napraw uszkodzeń.

Podejmowane przez Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową czynności, zlecenia wykonania robót – wskazują na doraźne usuwanie wad, a nie przystąpienie do systemowego ich usuwania, co stanowi o ich niewielkiej skuteczności wykonywanych robót naprawczych (jak również nie przystąpiono do ustalania przyczyn pogłębiania się nieprawidłowości i postępowania destrukcji materiału). Usuwanie

na bieżąco - w ramach czynności bieżącej konserwacji – m. in. odspojonych elementów mogących stwarzać zagrożenie dla osób przy budynku - należy do ustawowych obowiązków właściciela lub zarządcy budynku. Ewentualna termomodernizacja również może nie usunąć wad ani nie prowadzi do ustalenia przyczyn występowania nieprawidłowości.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie**

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie - w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz pokrycia dachowego, co uzasadnia naszą ingerencję.

Płyty balkonowe budynku posiadają spękania, ubytki, zarysowania tynków, m. in. od strony czoła płyt, odspojenia tynków w obrębie dolnych płaszczyzn, ubytki tynku uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Odspojona otulina betonowa, odspojenia tynków - mogą powodować bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia osób przy budynku. Ponadto, braki betonowania przyczyniają się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną (w tym stalowe elementy zbrojenia płyt i konstrukcji przegród), postępowania jego degradacji, osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych i przegród pionowych może stanowić o utracie parametrów wytrzymałościowych przez ww. elementy, prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączów między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Balustrady balkonów posiadają ślady korozji (jak wynika z zapisów protokołu okresowej kontroli ich stan jest średni), stabilność ich osadzenia w płytach balkonowych posiadających liczne nieprawidłowości, uszkodzenia materiału betonowego - również może budzić wątpliwości. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą powodować brak odpowiedniej ochrony przed wypadnięciem osób oraz prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

W budynku istnieją nieprawidłowości wskazujące na wady odwodnienia, związane z nieprawidłowym odprowadzaniem wody i zabezpieczeniem budynku przed jej oddziaływaniem. Występują bowiem m. in. odkształcone skorodowane obróbki, ślady zawilgoceń, nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach.

Wadliwe odwodnienie budynku może przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, degradację parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji do zagrożenia w obrębie elewacji i płyt balkonowych, skutkujących ich uszkodzeniem, a zatem zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W protokole okresowej kontroli budynku z listopada 2023 roku wskazano na zły stan techniczny pokrycia dachowego budynku - nad kłatkami nr 55-57 w budynku. Nie sprecyzowano rodzaju występujących nieprawidłowości. Nieszczelności pokrycia dachowego mogą powodować nadmierne oddziaływanie wód opadowych na konstrukcję budynku, utratę ich parametrów technicznych, a w konsekwencji prowadzić do zagrożenia co najmniej mienia.

W protokołach okresowych kontroli m. in. wskazano na średni/dobry stan zaworów c.o. i wody, konieczność poddania ich kontroli i wymiany uszkodzonych. Czynności te zarządca budynku winien wykonać w ramach czynności bieżącej konserwacji.

Istniejące wady w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz pokrycia dachowego wpływają na stan techniczny całego budynku i prowadzą do jego pogorszenia. Ekspertyza techniczna winna wyjaśniać m. in. ww. kwestie.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadza doraźne usuwanie zaistniałych nieprawidłowości, jednak nie prowadzi to do zabezpieczenia budynku przed ich dalszym występowaniem, nie zapobiega przed dalszą jego degradacją i nie ma charakteru kompleksowego usuwania przyczyn nieprawidłowości. Potwierdza to szybkie pogorszenie się stanu technicznego budynku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 7.03.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 20.03.2024 roku wniosła, że przystąpiła do usuwania zaistniałych nieprawidłowości (w technologii pozwalającej na odtworzenie otulin prętów zbrojeniowych) oraz, że naprawy te będą prowadzone do podjęcia decyzji o kompleksowym remoncie budynków.

Należy podkreślić, że podejmowane działania naprawcze, doraźne, polegające na usuwaniu wad otuliny betonowej, obróbek, zabezpieczaniu zbrojenia – mają charakter doraźny, są długofalowo nieskuteczne i nie usuwają przyczyn występowania nieprawidłowości. Spółdzielnia zadeklarowała przystąpienie do remontu budynku w przyszłości, zatem nasza decyzja jest spójna z ww. zamierzeniem. W pierwszej kolejności, w celu kompleksowego remontu budynku, należy bowiem zdiagnozować przyczynę nadmiernego, szybkiego pogarszania się stanu technicznego budynku, nieprawidłowości (mogących stwarzać zagrożenie) - analogicznych do poprzednio usuniętych i podobnych we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia podniosła również kwestie finansowe - ich badanie nie znajduje się w zakresie naszych kompetencji (art. 83 Pb) i nie możemy się ww. kwestiami kierować przy rozstrzygnięciu sprawy i formułowaniu nakazu. Należy zauważyć, przedmioty prowadzonych postępowań dotyczące stanu technicznego budynków Spółdzielni ograniczone są do niezbędnego minimum – zagrożenia występujące w obrębie budynków.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Zapisy dostarczonych protokołów okresowych kontroli budynku nie wskazują przyczyn występowania nieprawidłowości w obrębie elewacji, płyt balkonowych i odwodnienia. Stwierdzają m.in. że obróbki blacharskie, rury spustowe – są w stanie dobrym, balkony w stanie średnim, co nie stanowi wyczerpujących ani dostatecznych informacji co do przyczyn występowania wad objętych postępowaniem. Protokoły zawierają ogólnikowe sformułowania i nie pozwalają na sformułowanie obowiązku w zakresie robót budowlanych zapobiegających ponownemu zaistnieniu zagrożenia w nieodległym czasie.

Wobec powyższego – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, iż kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej, winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. W naszej ocenie ww. okoliczności wskazują, że okresowa kontrola budynku na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana częściej niż raz na 5 lat.

Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Wobec powyższego stanu faktycznego zasadne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy. Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany **niezwłocznie**. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Dodatkowe informacje**

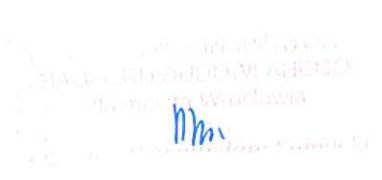
Ekspertyzę techniczną mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.



Otrzymują:

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a



Wrocław, 17 kwietnia 2024 roku

Adres: ul. Krzycka 61, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.199.2024.GD
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa	
19-04-2024	
L. dz. 253	zał.
Dział: DUDA DUN	podpis:

Decyzja nr 782/2024

Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu:

- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego – polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- **sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego** ww. budynku – odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz do konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród pomiędzy balkonami (w tym zbrojenia, stalowych elementów konstrukcyjnych), a także do stabilności balustrad balkonów i do elementów odwodnienia budynku. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) – dalej Pb
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli, przeprowadzonej przez nas 1.03.2024 roku w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wykonanym w technologii tzw. „wielkiej płyty”, 4-12 kondygnacyjnym, przekrytym dachem płaskim. W obrębie części płyt balkonowych widoczne są ubytki i spękania, zarysowania tynków oraz malatury, m. in. od strony czola płyt, miejscowo uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Obróbki blacharskie części płyt są odkształcone,

AM

ze śladami korozji. Nad niektórymi obróbkami widoczne ślady zawilgoceń, zielony nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach, uszkodzenia, ubytki i odspojenia tynków. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków i malatury elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji, miejscowo – zielony nalot. W obrębie ww. przegród istnieją również odsłonięte stalowe elementy konstrukcyjne ze śladami korozji. Widoczna jest korozja w obrębie części balustrad balkonów. Widoczne miejscowe ślady napraw płyt balkonowych i ww. przegród pionowych w obrębie pierwszej kondygnacji. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Ponadto, w wyniku dokonanych przez nas ustaleń w zakresie nieprawidłowości w obrębie pozostałych budynków stwierdziliśmy, że budynki te posiadają analogiczną konstrukcję oraz analogiczne wady.

Pismem z 7.03.2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz, iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty dopuszczone przez nas jako materiał dowodowy w sprawie.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: m. in. protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok i raz na pięć lat, sporządzony w październiku 2023 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 16/99/Op, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08), wyjaśnienia zarządcy budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zlecenie wykonania robót z 29.01.2024 roku.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarządca przedmiotowego budynku wskazała, w piśmie z 12.02.2024 roku, że zlecono uzupełnienie miejscowych ubytków betonu płyt balkonowych, w celu zabezpieczenia odsłoniętych prętów zbrojeniowych, uzupełnienie ubytków tynków płyt balkonowych, wymianę obróbek płyt, opracowanie audytu remontowego budynku nr 87-97, zlecono wykonanie robót budowlanych w trybie awaryjnym, polegających na usunięciu odspojonych elementów żelbetowych i wykonaniu wypraw tynkarskich, wzmocnieniu i odtworzeniu elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia oraz oczyszczeniem balustrad balkonowych.

Zlecenie z 29.01.2024 roku odnosi się do usunięcia obłuzowanych elementów w obrębie elewacji, wzmocnienia i odtworzenia elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia, wzmocnienia łączów żelbetowych elementów dekoracyjnych, oczyszczenia balustrad balkonów z korozji oraz wykonania ich malatury, oczyszczenia zbrojenia elementów żelbetowych z korozji, naprawa ubytków ww. elementów.

Należy podkreślić, że decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1056/2017 z 29.06.2017 utrzymano w mocy naszą decyzję nr 2681/2016 z 28.09.2016 roku nakazującą Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej usunięcie zagrożenia oraz nieprawidłowości w utrzymaniu sąsiedniego budynku - przy ul. Przyjaźni 57-85, o analogicznej konstrukcji i uszkodzeniach, poprzez wykonanie m. in. uzupełnienie braków płyt balkonowych w celu zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia płyt przed działaniem czynników zewnętrznych. Wyrokiem WSA oddalono w całości skargę na ww. decyzję. Spółdzielnia, w 2020 roku dostarczyła oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające wykonanie nałożonego obowiązku w tym zakresie. W terminie ok. 4 lat od usunięcia nieprawidłowości – w ww. budynku zaistniały ponownie, analogiczne wady. Nastąpiło zatem szybkie pogorszenie się jego stanu technicznego w obrębie balkonów, zbrojenia, obróbek blacharskich, pomimo wykonania robót naprawczych. Wykonanie ww. robót nie usunęło, w sposób trwały, pojawiających się nieprawidłowości. Analogiczne wady występują w przedmiotowym budynku. Powyższe wskazuje, że w ww. budynkach Spółdzielni istnieją wady systemowe, wymagające - w pierwszej kolejności - ustalenia przyczyn ich powstawania, a następnie – kompleksowego wykonania robót, dotyczących budynku (a nie jedynie poszczególnych balkonów). Uznaliśmy wobec powyższego za niezasadne nakazywanie wykonania doraźnych napraw uszkodzeń.

Podjęwane przez Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową czynności, zlecenia wykonania robót – wskazują na doraźne usuwanie wad, a nie przystąpienie do systemowego ich usuwania, co stanowi o ich niewielkiej skuteczności wykonywanych robót naprawczych (jak również nie przystąpiono do ustalania przyczyn pogłębiania się nieprawidłowości i postępowania destrukcji materiału). Usuwanie na bieżąco - w ramach czynności bieżącej konserwacji – m. in. odspojonych elementów mogących

stwarzać zagrożenie dla osób przy budynku - należy do ustawowych obowiązków właściciela lub zarządcy budynku. Ewentualna termomodernizacja również może nie usunąć wad ani nie prowadzi do ustalenia przyczyn występowania nieprawidłowości.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie**

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie - w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem, co uzasadnia naszą ingerencję.

Płyty balkonowe budynku posiadają spękania, ubytki, zarysowania tynków, m. in. od strony czoła płyt, odspojenia tynków w obrębie dolnych płaszczyzn, ubytki tynku uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Odspojona otulina betonowa, odspojenia tynków - mogą powodować bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia osób przy budynku. Ponadto, łuki betonowania przyczyniają się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną (w tym stalowe elementy zbrojenia płyt i konstrukcji przegród), postępowania jego degradacji, osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych i przegród pionowych może stanowić o utracie parametrów wytrzymałościowych przez ww. elementy, prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączy między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Balustrady balkonów posiadają ślady korozji (jak wynika z zapisów protokołu okresowej kontroli ich stan jest średni), stabilność ich osadzenia w płytach balkonowych posiadających liczne nieprawidłowości, uszkodzenia materiału betonowego - również może budzić wątpliwości. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą powodować brak odpowiedniej ochrony przed wypadnięciem osób oraz prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

W budynku istnieją nieprawidłowości wskazujące na wady odwodnienia, związane z nieprawidłowym odprowadzaniem wody i zabezpieczeniem budynku przed jej oddziaływaniem. Występują bowiem m. in. odkształcone skorodowane obróbki, ślady zawilgoceń, nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach.

Wadliwe odwodnienie budynku może przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, degradację parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji do zagrożenia w obrębie elewacji i płyt balkonowych, skutkujących ich uszkodzeniem, a zatem zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W protokołach okresowych kontroli zalecono ponadto, m. in. monitorowanie stanu technicznego pokrycia dachowego, wskazano na średni/dobry stan zaworów c.o. i wody, konieczność poddania ich kontroli i wymiany uszkodzonych. Czynności te zarządca budynku winien wykonać w ramach czynności bieżącej konserwacji.

Istniejące wady w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem wpływają na stan techniczny całego budynku i prowadzą do jego pogorszenia. Ekspertyza techniczna winna wyjaśniać m. in. ww. kwestie.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadza doraźne usuwanie zaistniałych nieprawidłowości, jednak nie prowadzi do zabezpieczenia budynku przed ich dalszym występowaniem, nie zapobiega

przed dalszą jego degradacją i nie ma charakteru kompleksowego usuwania przyczyn nieprawidłowości. Potwierdza to szybkie pogorszenie się stanu technicznego budynku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 7.03.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 20.03.2024 roku wniosła, że przystąpiła do usuwania zaistniałych nieprawidłowości (w technologii pozwalającej na odtworzenie otulin prętów zbrojeniowych) oraz, że naprawy te będą prowadzone do podjęcia decyzji o kompleksowym remoncie budynków.

Należy podkreślić, że podejmowane działania naprawcze, doraźne, polegające na usuwaniu wad otuliny betonowej, obróbek, zabezpieczaniu zbrojenia – mają charakter doraźny, są długofalowo nieskuteczne i nie usuwają przyczyn występowania nieprawidłowości. Spółdzielnia zadeklarowała przystąpienie do remontu budynku w przyszłości, zatem nasza decyzja jest spójna z ww. zamierzeniem. W pierwszej kolejności, w celu kompleksowego remontu budynku, należy bowiem zdiagnozować przyczynę nadmiernego, szybkiego pogarszania się stanu technicznego budynku, nieprawidłowości (mogących stwarzać zagrożenie) - analogicznych do poprzednio usuniętych i podobnych we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia podniosła również kwestie finansowe - ich badanie nie znajduje się w zakresie naszych kompetencji (art. 83 Pb) i nie możemy się ww. kwestiami kierować przy rozstrzygnięciu sprawy i formułowaniu nakazu. Należy zauważyć, przedmioty prowadzonych postępowań dotyczące stanu technicznego budynków Spółdzielni ograniczone są do niezbędnego minimum – zagrożenia występującego w obrębie budynków.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Zapisy dostarczonych protokołów okresowych kontroli budynku nie wskazują przyczyn występowania nieprawidłowości w obrębie elewacji, płyt balkonowych i odwodnienia. Stwierdzają m.in. że obróbki blacharskie, rury spustowe – są w stanie dobrym, balkony w stanie średnim, co nie stanowi wyczerpujących ani dostatecznych informacji co do przyczyn występowania wad objętych postępowaniem. Protokoły zawierają ogólnikowe sformułowania i nie pozwalają na sformułowanie obowiązku w zakresie robót budowlanych zapobiegających ponownemu zaistnieniu zagrożenia w nieodległym czasie.

Wobec powyższego – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, iż kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej, winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. W naszej ocenie ww. okoliczności wskazują, że okresowa kontrola budynku na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana częściej niż raz na 5 lat.

Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Wobec powyższego stanu faktycznego zasadne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy. Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany **niezwłocznie**. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron

nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Dodatkowe informacje**

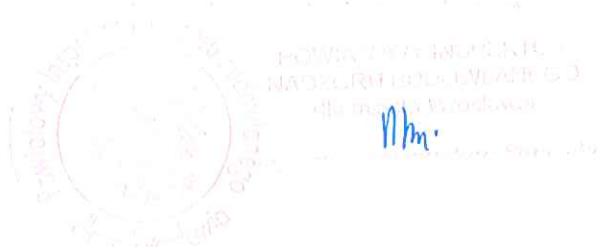
Ekspertyzę techniczną mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.



Otrzymują:

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a



Wrocław, 17 kwietnia 2024 roku

Adres: ul. Przyjaźni 57-85, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.202.2024.GD
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa	
19-04-2024	
L. dz. 254	zał.
Dział: D.N.D.A.D.N.A	podpis: Wojciech

Decyzja nr 783/2024

Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 57-85 we Wrocławiu:

- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego – polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- **sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego** ww. budynku – odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz do konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród pomiędzy balkonami (w tym zbrojenia, stalowych elementów konstrukcyjnych), a także do stabilności balustrad balkonów i do elementów odwodnienia budynku. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) – dalej Pb
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli, przeprowadzonej przez nas 1.03.2024 roku w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 57-85 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wykonanym w technologii tzw. „wielkiej płyty”, 4-12 kondygnacyjnym, przekrytym dachem płaskim. W obrębie części płyt balkonowych widoczne są ubytki, wykruszenia, spękania i zarysowania tynków oraz malatury, m. in. od strony czoła płyt, miejscowo uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Obróbki blacharskie części płyt są odkształcone, ze śladami korozji. Nad niektórymi obróbkami widoczne są ślady zawilgoceń, zielony nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach, uszkodzenia, ubytki i odspojenia tynków. Widoczne są wyszczerbienia, spękania,

h.m.

zarysowania i ubytki tynków i malatury elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Widoczna jest korozja w obrębie części balustrad balkonów. Widoczne są miejscowe ślady napraw w obrębie pierwszej kondygnacji budynku. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Ponadto, w wyniku dokonanych przez nas ustaleń w zakresie nieprawidłowości w obrębie pozostałych budynków stwierdziliśmy, że budynki te posiadają analogiczną konstrukcję oraz analogiczne wady.

Pismem z 7.03.2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 57-85 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz, iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty dopuszczone przez nas jako materiał dowodowy w sprawie.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, sporządzony w styczniu 2024 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 16/99/Op, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08), protokół z okresowej kontroli budynku przeprowadzanej co najmniej raz na rok (w niniejszym przypadku – co najmniej dwa razy na rok), sporządzony listopadzie 2023 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza, wyjaśnienia zarządcy budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zlecenie wykonania robót z 2022 roku (dotyczące balkonów lokalu nr 1 i 5 w klatce nr 79) i protokół ich odbioru z 30.11.2022 roku oraz zlecenie wykonania robót z 29.01.2024 roku.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarządca przedmiotowego budynku wskazała, w piśmie z 12.02.2024 roku, że zlecono uzupełnienie miejscowych ubytków betonu płyt balkonowych, w celu zabezpieczenia odsłoniętych prętów zbrojeniowych, uzupełnienie ubytków tynków płyt balkonowych, wymianę obróbek płyt, opracowanie audytu remontowego budynku nr 87-97, zlecono wykonanie robót budowlanych w trybie awaryjnym, polegających na usunięciu odspojonych elementów żelbetowych i wykonaniu wypraw tynkarskich, wzmocnieniu i odtworzeniu elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia oraz oczyszczeniem balustrad balkonowych.

Zlecenie z 29.01.2024 roku odnosi się do usunięcia obłuzowanych elementów w obrębie elewacji, wzmocnienia i odtworzenia elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia, wzmocnienia łączów żelbetowych elementów dekoracyjnych, oczyszczenia balustrad balkonów z korozji oraz wykonania ich malatury, oczyszczenie zbrojenia elementów żelbetowych z korozji, naprawa ubytków ww. elementów.

Należy podkreślić, że decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1056/2017 z 29.06.2017 utrzymano w mocy naszą decyzję nr 2681/2016 z 28.09.2016 roku nakazującą Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej usunięcie zagrożenia oraz nieprawidłowości w utrzymaniu ww. budynku poprzez wykonanie m. in. uzupełnienie braków płyt balkonowych w celu zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia płyt przed działaniem czynników zewnętrznych. Wyrokiem WSA oddalono w całości skargę na ww. decyzję. Spółdzielnia, w 2020 roku dostarczyła oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające wykonanie nałożonego obowiązku w tym zakresie.

Należy stwierdzić, że w terminie ok. 4 lat od usunięcia nieprawidłowości – w budynku zaistniały ponowne, analogiczne wady. Nastąpiło zatem szybkie pogorszenie się jego stanu technicznego w obrębie balkonów, zbrojenia, obróbek blacharskich, pomimo wykonania robót naprawczych. Wykonanie ww. robót nie usunęło, w sposób trwały, pojawiających się nieprawidłowości. Ponadto analogiczne wady występują w pozostałych budynkach Spółdzielni. Powyższe wskazuje, że w ww. budynkach istnieją wady systemowe, wymagające - w pierwszej kolejności - ustalenia przyczyn ich powstawania, a następnie – kompleksowego wykonania robót, dotyczących budynku (a nie jedynie poszczególnych balkonów).

Podejmowane przez Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową czynności, zlecenia wykonania robót – wskazują na doraźne usuwanie wad, a nie przystąpienie do systemowego ich usuwania, co stanowi o ich niewielkiej skuteczności wykonywanych robót naprawczych (jak również nie przystąpiono do ustalania przyczyn pogłębiania się nieprawidłowości i postępowania destrukcji materiału). Usuwanie na bieżąco - w ramach czynności bieżącej konserwacji – m. in. odspojonych elementów mogących stwarzać zagrożenie dla osób przy budynku - należy do ustawowych obowiązków właściciela lub zarządcy budynku. Zamierzona termomodernizacja również może nie usunąć wad ani nie prowadzi do ustalenia przyczyn występowania nieprawidłowości.

➤ Stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie - w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem, co uzasadnia naszą ingerencję.

Płyty balkonowe budynku posiadają spękania, zarysowania tynków, odspojenia otuliny betonowej odsłaniające skorodowane zbrojenie płyt. Widoczne są wyszczerbienia, spękania, zarysowania i ubytki tynków przegród pionowych (filarów) pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Odspojona otulina betonowa, odspojenia tynków - mogą powodować bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia osób przy budynku. Ponadto, braki betonowania przyczyniają się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną (w tym stalowe elementy zbrojenia płyt i konstrukcji przegród), postępowania jego degradacji, osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych i przegród pionowych może stanowić o utracie parametrów wytrzymałościowych przez ww. elementy, prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączy między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Balustrady balkonów posiadają ślady korozji (jak wynika z zapisów protokołu okresowej kontroli ich stan jest średni/zły), stabilność ich osadzenia w płytach balkonowych posiadających liczne nieprawidłowości (uszkodzenia, odspojenia materiału betonowego) również może budzić wątpliwości. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą powodować brak odpowiedniej ochrony przed wypadnięciem osób oraz prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

W budynku istnieją nieprawidłowości wskazujące na wady odwodnienia, związane z nieprawidłowym odprowadzaniem wody i zabezpieczeniem budynku przed jej oddziaływaniem. Występują bowiem m. in. odkształcone skorodowane obróbki, ślady zawilgoceń, nalot przy obróbkach blacharskich, przebarwienia na dolnych płaszczyznach płyt balkonowych, ślady po zaciekach, uszkodzenia, ubytki i odspojenia tynków. Wadliwe odwodnienie budynku może przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, degradację parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji do zagrożenia w obrębie elewacji i płyt balkonowych, skutkujących ich uszkodzeniem, a zatem zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W protokołach okresowych kontroli zalecono ponadto, m. in. monitorowanie stanu technicznego balkonów, balustrad, pylonów, wskazano na średni stan zaworów c.o. i wody, konieczność poddania ich kontroli i wymiany uszkodzonych. Czynności te zarządca budynku winien wykonać w ramach czynności bieżącej konserwacji.

Istniejące wady w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem wpływają na stan techniczny całego budynku i prowadzą do jego pogorszenia. Ekspertyza techniczna winna wyjaśniać m. in. ww. kwestie.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadza doraźne usuwanie zaistniałych nieprawidłowości, jednak nie prowadzi to do zabezpieczenia budynku przed ich dalszym występowaniem, nie zapobiega przed dalszą jego degradacją i nie ma charakteru kompleksowego usuwania przyczyn nieprawidłowości. Potwierdza to szybkie pogorszenie się stanu technicznego budynku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 7.03.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 20.03.2024 roku wniosła, że przystąpiła do usuwania zaistniałych nieprawidłowości (w technologii pozwalającej na odtworzenie otulin prętów zbrojeniowych) oraz, że naprawy te będą prowadzone do podjęcia decyzji o kompleksowym remoncie budynków.

Należy podkreślić, że podejmowane działania naprawcze, doraźne, polegające na usuwaniu wad otuliny betonowej, obróbek, zabezpieczaniu zbrojenia – mają charakter doraźny, są długofalowo nieskuteczne i nie usuwają przyczyn występowania nieprawidłowości. Spółdzielnia zadeklarowała przystąpienie do remontu budynku w przyszłości, zatem nasza decyzja jest spójna z ww. zamierzeniem. W pierwszej kolejności, w celu kompleksowego remontu budynku, należy bowiem zdiagnozować przyczynę nadmiernego, szybkiego pogarszania się stanu technicznego budynku, nieprawidłowości (mogących stwarzać zagrożenie) - analogicznych do poprzednio usuniętych i podobnych we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia podniosła również kwestie finansowe - ich badanie nie znajduje się w zakresie naszych kompetencji (art. 83 Pb) i nie możemy się ww. kwestiami kierować przy rozstrzygnięciu sprawy i formułowaniu nakazu. Należy zauważyć, przedmioty prowadzonych postępowań dotyczące stanu technicznego budynków Spółdzielni ograniczone są do niezbędnego minimum – zagrożenia występującego w obrębie budynków.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Zapisy dostarczonych protokołów okresowych kontroli budynku nie wskazują przyczyn występowania nieprawidłowości w obrębie elewacji, płyt balkonowych i odwodnienia. Stwierdzają m.in. że obróbki blacharskie są w stanie średnim, rynny i rury spustowe – w stanie dobrym, balkony w stanie średnim, co nie stanowi wyczerpujących ani dostatecznych informacji co do przyczyn występowania wad objętych postępowaniem. Protokoły zawierają ogólnikowe sformułowania i nie pozwalają na sformułowanie obowiązku w zakresie robót budowlanych zapobiegających ponownemu zaistnieniu zagrożenia w nieodległym czasie.

Wobec powyższego – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, iż kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej, winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. Należy również podkreślić, że szybkie pogorszenie stanu technicznego budynku (nieprawidłowości w budynku, analogiczne do poprzednio usuniętych) nastąpiło w terminie krótszym niż 5 lat. Ww. okoliczności wskazują, że okresowa kontrola budynku na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana częściej niż raz na 5 lat.

Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Wobec powyższego stanu faktycznego zasadne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy. Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany **niewłocznie**. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Dodatkowe informacje**

Ekspertyzę techniczną mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego
M/m

Otrzymują:

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a

Wrocław, 17 kwietnia 2024 roku

Adres: ul. Przyjaźni 55, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.201.2024.GD
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka
Spółdzielnia Mieszkaniowa

23-04-2024

L. dz. 255 zał.

Dział: DUDA DWA podpis: Nojsjnh

Decyzja nr 784/2024

Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 55 we Wrocławiu:

- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego – polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- **sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego** ww. budynku – odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz do konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród pomiędzy balkonami (w tym zbrojenia, stalowych elementów konstrukcyjnych), a także do stabilności balustrad balkonów i do elementów odwodnienia budynku. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) – dalej Pb
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli, przeprowadzonej przez nas 1.03.2024 roku w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 55 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wykonanym w technologii tzw. „wielkiej płyty”, 4-12 kondygnacyjnym, przekrytym dachem płaskim. W obrębie części płyt balkonowych widoczne są ubytki i spękania, zarysowania tynków oraz malatury, m. in. od strony czola płyt. Obróbki blacharskie części płyt są odkształcone, ze śladami korozji. Nad niektórymi obróbkami oraz pod obróbkami widoczne są ślady

zawilgoceń, zielony nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach. Widoczne są spękania, zarysowania tynków i malatury elementów pionowych pomiędzy balkonami, miejscowo – zielony nalot. Widoczna jest korozja w obrębie części balustrad balkonów. Widoczne miejscowe ślady napraw płyt balkonowych i ww. przegród pionowych w obrębie pierwszej kondygnacji. Widoczne obniżenie płyt balkonów pierwszej kondygnacji po środku szerokości wnęki balkonowej. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Ponadto, w wyniku dokonanych przez nas ustaleń w zakresie nieprawidłowości w obrębie pozostałych budynków stwierdziliśmy, że budynki te posiadają analogiczną konstrukcję oraz analogiczne wady.

Pismem z 7.03.2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 55 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz, iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty dopuszczone przez nas jako materiał dowodowy w sprawie.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: m. in. protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok i raz na pięć lat, sporządzony w 2024 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 16/99/Op, członka DOLiB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08), protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok, sporządzony w 2023 roku przez ww. Kazimierza Lechowicza, wyjaśnienia zarządcy budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zlecenie wykonania robót z 29.01.2024 roku.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarządca przedmiotowego budynku wskazała, w piśmie z 12.02.2024 roku, że zlecono uzupełnienie miejscowych ubytków betonu płyt balkonowych, w celu zabezpieczenia odsłoniętych prętów zbrojeniowych, uzupełnienie ubytków tynków płyt balkonowych, wymianę obróbek płyt, opracowanie audytu remontowego budynku nr 87-97, zlecono wykonanie robót budowlanych w trybie awaryjnym, polegających na usunięciu odspojonych elementów żelbetowych i wykonaniu wypraw tynkarskich, wzmocnieniu i odtworzeniu elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia oraz oczyszczeniem balustrad balkonowych.

Zlecenie z 29.01.2024 roku odnosi się do usunięcia obłuzowanych elementów w obrębie elewacji, wzmocnienia i odtworzenia elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia, wzmocnienia łączów żelbetowych elementów dekoracyjnych, oczyszczenia balustrad balkonów z korozji oraz wykonania ich malatury, oczyszczenia zbrojenia elementów żelbetowych z korozji, naprawa ubytków ww. elementów.

Należy podkreślić, że decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1056/2017 z 29.06.2017 utrzymano w mocy naszą decyzję nr 2681/2016 z 28.09.2016 roku nakazującą Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej usunięcie zagrożenia oraz nieprawidłowości w utrzymaniu sąsiedniego budynku - przy ul. Przyjaźni 57-85, o analogicznej konstrukcji i uszkodzeniach, poprzez wykonanie m. in. uzupełnienie braków płyt balkonowych w celu zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia płyt przed działaniem czynników zewnętrznych. Wyrokiem WSA oddalono w całości skargę na ww. decyzję. Spółdzielnia, w 2020 roku dostarczyła oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające wykonanie nałożonego obowiązku w tym zakresie. W terminie ok. 4 lat od usunięcia nieprawidłowości – w ww. budynku zaistniały ponowne, analogiczne wady. Nastąpiło zatem szybkie pogorszenie się jego stanu technicznego w obrębie balkonów, zbrojenia, obróbek blacharskich, pomimo wykonania robót naprawczych. Wykonanie ww. robót nie usunęło, w sposób trwały, pojawiających się nieprawidłowości. Analogiczne wady występują w przedmiotowym budynku. Powyższe wskazuje, że w ww. budynkach Spółdzielni istnieją wady systemowe, wymagające - w pierwszej kolejności - ustalenia przyczyn ich powstawania, a następnie – kompleksowego wykonania robót, dotyczących budynku (a nie jedynie poszczególnych balkonów). Uznaliśmy wobec powyższego za niezasadne nakazywanie wykonania doraźnych napraw uszkodzeń.

Podjęmowane przez Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową czynności, zlecenia wykonania robót – wskazują na doraźne usuwanie wad, a nie przystąpienie do systemowego ich usuwania, co stanowi o ich niewielkiej skuteczności wykonywanych robót naprawczych (jak również nie przystąpiono do ustalania przyczyn pogłębiania się nieprawidłowości i postępowania destrukcji materiału). Usuwanie na bieżąco - w ramach czynności bieżącej konserwacji – m. in. odspojonych elementów mogących stwarzać zagrożenie dla osób przy budynku - należy do ustawowych obowiązków właściciela lub

zarządcy budynku. Ewentualna termomodernizacja również może nie usunąć wad ani nie prowadzi do ustalenia przyczyn występowania nieprawidłowości.

➤ **Stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie**

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie - w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem, co uzasadnia naszą ingerencję.

Płyty balkonowe budynku posiadają spękania, ubytki, zarysowania tynków, m. in. od strony czola płyt. W protokołach okresowych kontroli wskazano na uszkodzenia w obrębie pionowych przegród między balkonami, filarów – uszkodzenia „sięgające do zbrojenia”. Ww. uszkodzenia otuliny betonowej mogą prowadzić do jej odspajania oraz odsłonięcia stalowych elementów konstrukcyjnych, zbrojenia i nadmiernego oddziaływania na nie czynników atmosferycznych (jak w sąsiednich budynkach). Może to, w konsekwencji, prowadzić do zagrożenia co najmniej mienia - mogą powodować bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia osób przy budynku.

W toku kontroli stwierdziliśmy, że dokonano częściowych napraw ubytków tynków w obrębie elewacji. W budynku istnieją jednak wady systemowe, prowadzące do systematycznego pojawiania się uszkodzeń ww. płyt balkonowych i elewacji (jak w budynkach sąsiednich), pomimo przeprowadzanych napraw, uzupełniania ubytków otuliny betonowej.

W budynku istnieją nieprawidłowości wskazujące na wady odwodnienia, związane z nieprawidłowym odprowadzaniem wody i zabezpieczeniem budynku przed jej oddziaływaniem. Występują bowiem m. in. odkształcone, skorodowane obróbki, ślady zawilgoceń, nalot przy ww. obróbkach. Dolne płaszczyzny płyt balkonowych posiadają przebarwienia, ślady po zaciekach. Wadliwe odwodnienie budynku może przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, degradację parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji do zagrożenia w obrębie elewacji i płyt balkonowych, skutkujących ich uszkodzeniem, a zatem zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Widoczne jest obniżenie płyt balkonów pierwszej kondygnacji po środku szerokości wnęki balkonowej, co może świadczyć o utracie parametrów wytrzymałościowych płyt balkonowych, a konsekwencji prowadzić do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Balustrady balkonów posiadają ślady korozji (jak wynika z zapisów protokołu okresowej kontroli ich stan jest średni), stabilność ich osadzenia w płytach balkonowych posiadających liczne nieprawidłowości, uszkodzenia materiału betonowego - również może budzić wątpliwości. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą powodować brak odpowiedniej ochrony przed wypadnięciem osób oraz prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

W protokołach okresowych kontroli zalecono ponadto, m. in. monitorowanie stanu technicznego pokrycia dachowego, wskazano na średni/dobry stan zaworów c.o. i wody, konieczność poddania ich kontroli i wymiany uszkodzonych. Czynności te zarządca budynku winien wykonać w ramach czynności bieżącej konserwacji.

Istniejące wady w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem wpływają na stan techniczny całego budynku i prowadzą do jego pogorszenia. Ekspertyza techniczna winna wyjaśniać m. in. ww. kwestie.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadza doraźne usuwanie zaistniałych nieprawidłowości, jednak nie prowadzi to do zabezpieczenia budynku przed ich dalszym występowaniem, nie zapobiega

przed dalszą jego degradacją i nie ma charakteru kompleksowego usuwania przyczyn nieprawidłowości. Potwierdza to szybkie pogorszenie się stanu technicznego budynku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 7.03.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 20.03.2024 roku wniosła, że przystąpiła do usuwania zaistniałych nieprawidłowości (w technologii pozwalającej na odtworzenie otulin prętów zbrojeniowych) oraz, że naprawy te będą prowadzone do podjęcia decyzji o kompleksowym remoncie budynków.

Należy podkreślić, że podejmowane działania naprawcze, doraźne, polegające na usuwaniu wad otuliny betonowej, obróbek, zabezpieczaniu zbrojenia – mają charakter doraźny, są długofalowo nieskuteczne i nie usuwają przyczyn występowania nieprawidłowości. Spółdzielnia zadeklarowała przystąpienie do remontu budynku w przyszłości, zatem nasza decyzja jest spójna z ww. zamierzeniem. W pierwszej kolejności, w celu kompleksowego remontu budynku, należy bowiem zdiagnozować przyczynę nadmiernego, szybkiego pogarszania się stanu technicznego budynku, nieprawidłowości (mogących stwarzać zagrożenie) - analogicznych do poprzednio usuniętych i podobnych we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia podniosła również kwestie finansowe - ich badanie nie znajduje się w zakresie naszych kompetencji (art. 83 Pb) i nie możemy się ww. kwestiami kierować przy rozstrzygnięciu sprawy i formułowaniu nakazu. Należy zauważyć, przedmioty prowadzonych postępowań dotyczące stanu technicznego budynków Spółdzielni ograniczone są do niezbędnego minimum – zagrożenia występujące w obrębie budynków.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Zapisy dostarczonych protokołów okresowych kontroli budynku nie wskazują przyczyn występowania nieprawidłowości. Stwierdzają m.in. że obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – są w stanie dobrym, balkony w stanie średnim, co nie stanowi wyczerpujących ani dostatecznych informacji co do przyczyn występowania wad objętych postępowaniem. Protokoły zawierają ogólnikowe sformułowania i nie pozwalają na sformułowanie obowiązku w zakresie robót budowlanych zapobiegających ponownemu zaistnieniu zagrożenia w nieodległym czasie.

Wobec powyższego – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, iż kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej, winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. W naszej ocenie ww. okoliczności wskazują, że okresowa kontrola budynku na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana częściej niż raz na 5 lat.

Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Wobec powyższego stanu faktycznego zasadne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy. Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany **niewłocznie**. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Dodatkowe informacje**

Ekspertyzę techniczną mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.

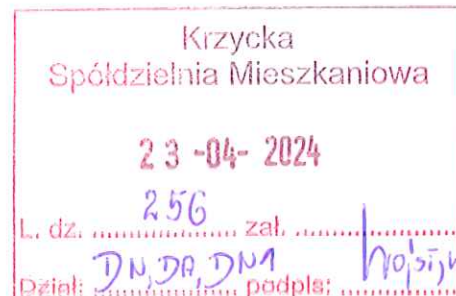
POWIATOWY INSPEKTOR
NAZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
Nhm

Otrzymują:

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a

Wrocław, 17 kwietnia 2024 roku

Adres: ul. Przyjaźni 87-97, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.198.2024.GD
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji



Decyzja nr 785/2024

Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 87-97 we Wrocławiu:

- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego – polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- **sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego** ww. budynku – odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz do konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród pomiędzy balkonami (w tym zbrojenia, stalowych elementów konstrukcyjnych), a także do stabilności balustrad balkonów i do elementów odwodnienia budynku. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) – dalej Pb
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli, przeprowadzonej przez nas 1.03.2024 roku w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 87-97 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wykonanym w technologii tzw. „wielkiej płyty”, 4-12 kondygnacyjnym, przekrytym dachem płaskim. W obrębie części płyt balkonowych widoczne są ubytki i spękania, zarysowania tynków oraz malatury, m. in. od strony czoła płyt, miejscowo uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Obróbki blacharskie części płyt są odkształcone, ze śladami korozji. Nad niektórymi obróbkami widoczne ślady zawilgoceń, zielony nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach, uszkodzenia, ubytki i odspojenia tynków. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków i malatury elementów

pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Widoczna jest korozja w obrębie części balustrad balkonów. Widoczne miejscowe ślady napraw płyt balkonowych i ww. przegród pionowych w obrębie pierwszej kondygnacji. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Ponadto, w wyniku dokonanych przez nas ustaleń w zakresie nieprawidłowości w obrębie pozostałych budynków stwierdziliśmy, że budynki te posiadają analogiczną konstrukcję oraz analogiczne wady.

Pismem z 7.03.2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 87-97 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz, iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty dopuszczone przez nas jako materiał dowodowy w sprawie.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat, sporządzony w styczniu 2024 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 16/99/Op, członka DOIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08), protokół z okresowej kontroli budynku przeprowadzanej co najmniej raz na rok (w niniejszym przypadku – co najmniej dwa razy na rok), sporządzony listopadzie 2023 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza, wyjaśnienia zarządcy budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz zlecenie wykonania robót z 29.01.2024 roku.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarządca przedmiotowego budynku wskazała, w piśmie z 12.02.2024 roku, że zlecono uzupełnienie miejscowych ubytków betonu płyt balkonowych, w celu zabezpieczenia odsłoniętych prętów zbrojeniowych, uzupełnienie ubytków tynków płyt balkonowych, wymianę obróbek płyt, opracowanie audytu remontowego budynku nr 87-97, zlecono wykonanie robót budowlanych w trybie awaryjnym, polegających na usunięciu odspojonych elementów żelbetowych i wykonaniu wypraw tynkarskich, wzmocnieniu i odtworzeniu elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia oraz oczyszczeniem balustrad balkonowych.

Zlecenie z 29.01.2024 roku odnosi się do usunięcia obłuzowanych elementów w obrębie elewacji, wzmocnienia i odtworzenia elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia, wzmocnienia łączów żelbetowych elementów dekoracyjnych, oczyszczenia balustrad balkonów z korozji oraz wykonania ich malatury, oczyszczenie zbrojenia elementów żelbetowych z korozji, naprawa ubytków ww. elementów.

Należy podkreślić, że decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1056/2017 z 29.06.2017 utrzymano w mocy naszą decyzję nr 2681/2016 z 28.09.2016 roku nakazującą Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej usunięcie zagrożenia oraz nieprawidłowości w utrzymaniu sąsiedniego budynku - przy ul. Przyjaźni 57-85, o analogicznej konstrukcji i uszkodzeniach, poprzez wykonanie m. in. uzupełnienie braków płyt balkonowych w celu zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia płyt przed działaniem czynników zewnętrznych. Wyrokiem WSA oddalono w całości skargę na ww. decyzję. Spółdzielnia, w 2020 roku dostarczyła oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające wykonanie nałożonego obowiązku w tym zakresie. W terminie ok. 4 lat od usunięcia nieprawidłowości – w ww. budynku zaistniały ponowne, analogiczne wady. Nastąpiło zatem szybkie pogorszenie się jego stanu technicznego w obrębie balkonów, zbrojenia, obróbek blacharskich, pomimo wykonania robót naprawczych. Wykonanie ww. robót nie usunęło, w sposób trwały, pojawiających się nieprawidłowości. Analogiczne wady występują w przedmiotowym budynku. Powyższe wskazuje, że w ww. budynkach Spółdzielni istnieją wady systemowe, wymagające - w pierwszej kolejności - ustalenia przyczyn ich powstawania, a następnie – kompleksowego wykonania robót, dotyczących budynku (a nie jedynie poszczególnych balkonów). Uznaliśmy wobec powyższego za niezasadne nakazywanie wykonania doraźnych napraw uszkodzeń.

Podejmowane przez Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową czynności, zlecenia wykonania robót – wskazują na doraźne usuwanie wad, a nie przystąpienie do systemowego ich usuwania, co stanowi o ich niewielkiej skuteczności wykonywanych robót naprawczych (jak również nie przystąpiono do ustalania przyczyn pogłębiania się nieprawidłowości i postępowania destrukcji materiału). Usuwanie na bieżąco - w ramach czynności bieżącej konserwacji – m. in. odspojonych elementów mogących stwarzać zagrożenie dla osób przy budynku - należy do ustawowych obowiązków właściciela lub zarządcy budynku. Ewentualna termomodernizacja również może nie usunąć wad ani nie prowadzi do ustalenia przyczyn występowania nieprawidłowości.

➤ Stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyтым stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyтым stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie - w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem, co uzasadnia naszą ingerencję.

Płyty balkonowe budynku posiadają spękania, ubytki, zarysowania tynków, m. in. od strony czola płyt, odspojenia tynków w obrębie dolnych płaszczyzn, ubytki tynku uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. W protokole okresowej kontroli w odniesieniu do wschodniej ściany szczytowej wskazano na „lokalne osłabienie struktury” tynku. Odspojona otulina betonowa, odspojenia tynków - mogą powodować bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia osób przy budynku. Ponadto, braki betonowania przyczyniają się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną (w tym stalowe elementy zbrojenia płyt i konstrukcji przegród), postępowania jego degradacji, osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych i przegród pionowych może stanowić o utracie parametrów wytrzymałościowych przez ww. elementy, prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączów między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Balustrady balkonów posiadają ślady korozji (jak wynika z zapisów protokołu okresowej kontroli ich stan jest średni), stabilność ich osadzenia w płytach balkonowych posiadających liczne nieprawidłowości, uszkodzenia materiału betonowego - również może budzić wątpliwości. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą powodować brak odpowiedniej ochrony przed wypadnięciem osób oraz prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia ludzi. W protokole okresowej kontroli zalecono remont balustrad balkonowych.

W budynku istnieją nieprawidłowości wskazujące na wady odwodnienia, związane z nieprawidłowym odprowadzaniem wody i zabezpieczeniem budynku przed jej oddziaływaniem. Występują bowiem m. in. odkształcone skorodowane obróbki, ślady zawilgoceń, nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach, uszkodzenia tynków.

Wadliwe odwodnienie budynku może przyczyniać się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, degradację parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji do zagrożenia w obrębie elewacji i płyt balkonowych, skutkujących ich uszkodzeniem, a zatem zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W protokołach okresowych kontroli zalecono ponadto, m. in. monitorowanie stanu elewacji, stanu technicznego pokrycia dachowego, wskazano na średni/dobry stan zaworów c.o. i wody, konieczność poddania ich kontroli i wymiany uszkodzonych, lokalne uszkodzenia izolacji przewodów c.o. Czynności te zarządca budynku winien wykonać w ramach czynności bieżącej konserwacji.

Istniejące wady w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem wpływają na stan techniczny całego budynku i prowadzą do jego pogorszenia. Ekspertyza techniczna winna wyjaśniać m. in. ww. kwestie.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadza doraźne usuwanie zaistniałych nieprawidłowości, jednak nie prowadzi to do zabezpieczenia budynku przed ich dalszym występowaniem, nie zapobiega

przed dalszą jego degradacją i nie ma charakteru kompleksowego usuwania przyczyn nieprawidłowości. Potwierdza to szybkie pogorszenie się stanu technicznego budynku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 7.03.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 20.03.2024 roku wniosła, że przystąpiła do usuwania zaistniałych nieprawidłowości (w technologii pozwalającej na odtworzenie otulin prętów zbrojeniowych) oraz, że naprawy te będą prowadzone do podjęcia decyzji o kompleksowym remoncie budynków.

Należy podkreślić, że podejmowane działania naprawcze, doraźne, polegające na usuwaniu wad otuliny betonowej, obróbek, zabezpieczaniu zbrojenia – mają charakter doraźny, są długofalowo nieskuteczne i nie usuwają przyczyn występowania nieprawidłowości. Spółdzielnia zadeklarowała przystąpienie do remontu budynku w przyszłości, zatem nasza decyzja jest spójna z ww. zamierzeniem. W pierwszej kolejności, w celu kompleksowego remontu budynku, należy bowiem zdiagnozować przyczynę nadmiernego, szybkiego pogarszania się stanu technicznego budynku, nieprawidłowości (mogących stwarzać zagrożenie) - analogicznych do poprzednio usuniętych i podobnych we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia podniosła również kwestie finansowe - ich badanie nie znajduje się w zakresie naszych kompetencji (art. 83 Pb) i nie możemy się ww. kwestiami kierować przy rozstrzygnięciu sprawy i formułowaniu nakazu. Należy zauważyć, przedmioty prowadzonych postępowań dotyczące stanu technicznego budynków Spółdzielni ograniczone są do niezbędnego minimum – zagrożenia występującego w obrębie budynków.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Zapisy dostarczonych protokołów okresowych kontroli budynku nie wskazują przyczyn występowania nieprawidłowości w obrębie elewacji, płyt balkonowych i odwodnienia. Stwierdzają m.in. że obróbki blacharskie są w stanie średnim (zalecono naprawę jednej z obróbek), rynny i rury spustowe – w stanie dobrym, balkony w stanie średnim, co nie stanowi wyczerpujących ani dostatecznych informacji co do przyczyn występowania wad objętych postępowaniem. Protokoły zawierają ogólnikowe sformułowania i nie pozwalają na sformułowanie obowiązku w zakresie robót budowlanych zapobiegających ponownemu zaistnieniu zagrożenia w nieodległym czasie.

Wobec powyższego – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, iż kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej, winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. W naszej ocenie ww. okoliczności wskazują, że okresowa kontrola budynku na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana częściej niż raz na 5 lat.

Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Wobec powyższego stanu faktycznego zasadne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy. Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany **niewłocznie**. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron

nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Dodatkowe informacje**

Ekspertyzę techniczną mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.



POWIATOWY URZĄD
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocław
Dhm

Otrzymują:

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a

Wrocław, 17 kwietnia 2024 roku

Adres: ul. Przyjaźni 43-53, Wrocław
Sprawa: stan techniczny budynku
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.70.2024.GD
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa	
23-04-2024	
L. dz. 257	zał.
Dział: DN, DA, DN	podpis: Nojzich

Decyzja nr 786/2024

Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 43-53 we Wrocławiu:

- **przeprowadzenie kontroli budynku**, w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego – polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- **sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego** ww. budynku – odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz do konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród pomiędzy balkonami (w tym zbrojenia, stalowych elementów konstrukcyjnych), a także do stabilności balustrad balkonów i do elementów odwodnienia budynku. Ekspertyza powinna wskazywać przyczyny powstawania nieprawidłowości, ocenić ich wpływ na stan techniczny obiektu (bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcję obiektu) oraz określać zakres i sposób usunięcia występujących wad, poprzez wskazanie konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu technicznego, zapewniając bezpieczeństwo jego użytkowania.

Z przeprowadzonej kontroli należy sporządzić stosowne protokoły. Protokoły wraz z uwierzytelnioną kopią uprawnień osób przeprowadzających ww. kontrolę oraz kopią zaświadczenia o przynależności do właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa, należy przedłożyć do tut. organu nadzoru budowlanego wraz z ekspertyzą techniczną niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Podstawa prawna

- Art. 62 ust. 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.) – dalej Pb
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

➤ Podstawa interwencji

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli, przeprowadzonej przez nas 1.03.2024 roku w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 43-53 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wykonanym w technologii tzw. „wielkiej płyty”, 4-12 kondygnacyjnym, przekrytym dachem płaskim. W obrębie części płyt balkonowych widoczne są ubytki i spękania, zarysowania tynków oraz malatury, m. in. od strony czoła płyt, miejscowo uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Obróbki blacharskie części płyt są odkształcone,

Ab-

ze śladami korozji. Nad niektórymi obróbkami widoczne ślady zawilgoceń, zielony nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach, uszkodzenia, ubytki i odspojenia tynków. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków i malatury elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Widoczna jest korozja w obrębie części balustrad balkonów. Sporządziliśmy dokumentację fotograficzną, z przeprowadzonych czynności spisaliśmy protokół.

Ponadto, w wyniku dokonanych przez nas ustaleń w zakresie nieprawidłowości w obrębie pozostałych budynków stwierdziliśmy, że budynki te posiadają analogiczną konstrukcję oraz analogiczne wady.

Pismem z 7.03.2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku ul. Przyjaźni 43-53 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem oraz, iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się dokumenty dopuszczone przez nas jako materiał dowodowy w sprawie.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

Dostarczono do nas dokumenty związane z utrzymaniem przedmiotowego budynku: m. in. protokół okresowej kontroli przeprowadzanej co najmniej raz na rok i raz na pięć lat, sporządzony w październiku 2023 roku przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 16/99/Op, członka DOLIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08), wyjaśnienia zarządcy budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zlecenie wykonania robót z 29.01.2024 roku.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarządca przedmiotowego budynku wskazała, w piśmie z 12.02.2024 roku, że zlecono uzupełnienie miejscowych ubytków betonu płyt balkonowych, w celu zabezpieczenia odsłoniętych prętów zbrojeniowych, uzupełnienie ubytków tynków płyt balkonowych, wymianę obróbek płyt, opracowanie audytu remontowego budynku nr 87-97, zlecono wykonanie robót budowlanych w trybie awaryjnym, polegających na usunięciu odspojonych elementów żelbetowych i wykonaniu wypraw tynkarskich, wzmocnieniu i odtworzeniu elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia oraz oczyszczeniem balustrad balkonowych.

Zlecenie z 29.01.2024 roku odnosi się do usunięcia obłuzowanych elementów w obrębie elewacji, wzmocnienia i odtworzenia elementów żelbetowych z uzupełnieniem zbrojenia, wzmocnienia łączów żelbetowych elementów dekoracyjnych, oczyszczenia balustrad balkonów z korozji oraz wykonania ich malatury, oczyszczenia zbrojenia elementów żelbetowych z korozji, naprawa ubytków ww. elementów.

Należy podkreślić, że decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1056/2017 z 29.06.2017 utrzymano w mocy naszą decyzję nr 2681/2016 z 28.09.2016 roku nakazującą Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej usunięcie zagrożenia oraz nieprawidłowości w utrzymaniu sąsiedniego budynku - przy ul. Przyjaźni 57-85, o analogicznej konstrukcji i uszkodzeniach, poprzez wykonanie m. in. uzupełnienie braków płyt balkonowych w celu zabezpieczenia odsłoniętego zbrojenia płyt przed działaniem czynników zewnętrznych. Wyrokiem WSA oddalono w całości skargę na ww. decyzję. Spółdzielnia, w 2020 roku dostarczyła oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające wykonanie nałożonego obowiązku w tym zakresie. W terminie ok. 4 lat od usunięcia nieprawidłowości – w ww. budynku zaistniały ponownie, analogiczne wady. Nastąpiło zatem szybkie pogorszenie się jego stanu technicznego w obrębie balkonów, zbrojenia, obróbek blacharskich, pomimo wykonania robót naprawczych. Wykonanie ww. robót nie usunęło, w sposób trwały, pojawiających się nieprawidłowości. Analogiczne wady występują w przedmiotowym budynku. Powyższe wskazuje, że w ww. budynkach Spółdzielni istnieją wady systemowe, wymagające - w pierwszej kolejności - ustalenia przyczyn ich powstawania, a następnie – kompleksowego wykonania robót, dotyczących budynku (a nie jedynie poszczególnych balkonów). Uznaliśmy wobec powyższego za niezasadne nakazywanie wykonania doraźnych napraw uszkodzeń.

Podejmowane przez Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową czynności, zlecenia wykonania robót – wskazują na doraźne usuwanie wad, a nie przystąpienie do systemowego ich usuwania, co stanowi o ich niewielkiej skuteczności wykonywanych robót naprawczych (jak również nie przystąpiono do ustalania przyczyn pogłębiania się nieprawidłowości i postępowania destrukcji materiału). Usuwanie na bieżąco - w ramach czynności bieżącej konserwacji – m. in. odspojonych elementów mogących stwarzać zagrożenie dla osób przy budynku - należy do ustawowych obowiązków właściciela lub zarządcy budynku. Ewentualna termomodernizacja również może nie usunąć wad ani nie prowadzi do ustalenia przyczyn występowania nieprawidłowości.

➤ Stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należytym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należytym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w tym mogącym powodować zagrożenie - w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem, co uzasadnia naszą ingerencję.

Płyty balkonowe budynku posiadają spękania, ubytki, zarysowania tynków, odspojenia tynków w obrębie dolnych płaszczyzn, ubytki tynku uwidaczniające odsłonięte elementy stalowe zbrojenia płyt ze śladami korozji. Widoczne są spękania, zarysowania i ubytki tynków elementów pionowych pomiędzy balkonami, odsłaniające elementy stalowego zbrojenia ze śladami korozji. Odspojona otulina betonowa, odspojenia tynków - mogą powodować bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia osób przy budynku. Ponadto, braki betonowania przyczyniają się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną (w tym stalowe elementy zbrojenia płyt i konstrukcji przegród), postępowania jego degradacji, osłabienia jego parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych i przegród pionowych może stanowić o utracie parametrów wytrzymałościowych przez ww. elementy, prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączy między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

Balustrady balkonów posiadają ślady korozji (jak wynika z zapisów protokołu okresowej kontroli ich stan jest średni), stabilność ich osadzenia w płytach balkonowych posiadających liczne nieprawidłowości, uszkodzenia materiału betonowego - również może budzić wątpliwości. Nieprawidłowości w tym zakresie mogą powodować brak odpowiedniej ochrony przed wypadnięciem osób oraz prowadzić do bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia ludzi.

W budynku istnieją nieprawidłowości wskazujące na wady odwodnienia, związane z nieprawidłowym odprowadzaniem wody i zabezpieczeniem budynku przed jej oddziaływaniem. Występują bowiem m. in. odkształcone skorodowane obróbki, ślady zawilgoceń, nalot. Na dolnych płaszczyznach części płyt balkonowych widoczne są przebarwienia, ślady po zaciekach.

Wadliwe odwodnienie budynku może przyczynić się do nadmiernego oddziaływania czynników atmosferycznych na substancję budowlaną, degradację parametrów wytrzymałościowych, a w konsekwencji do zagrożenia w obrębie elewacji i płyt balkonowych, skutkujących ich uszkodzeniem, a zatem zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W protokołach okresowych kontroli zalecono ponadto, m. in. monitorowanie stanu technicznego pokrycia dachowego, wskazano na średni/dobry stan zaworów c.o. i wody, konieczność poddania ich kontroli i wymiany uszkodzonych. Czynności te zarządca budynku winien wykonać w ramach czynności bieżącej konserwacji.

Istniejące wady w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem wpływają na stan techniczny całego budynku i prowadzą do jego pogorszenia. Ekspertyza techniczna winna wyjaśniać m. in. ww. kwestie.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadza doraźne usuwanie zaistniałych nieprawidłowości, jednak nie prowadzi to do zabezpieczenia budynku przed ich dalszym występowaniem, nie zapobiega przed dalszą jego degradacją i nie ma charakteru kompleksowego usuwania przyczyn nieprawidłowości. Potwierdza to szybkie pogorszenie się stanu technicznego budynku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – pismem z 7.03.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 20.03.2024 roku wniosła, że przystąpiła do usuwania zaistniałych nieprawidłowości (w technologii pozwalającej na odtworzenie otulin prętów zbrojeniowych) oraz, że naprawy te będą prowadzone do podjęcia decyzji o kompleksowym remoncie budynków.

Należy podkreślić, że podejmowane działania naprawcze, dorażne, polegające na usuwaniu wad otuliny betonowej, obróbek, zabezpieczaniu zbrojenia – mają charakter dorażny, są długofalowo nieskuteczne i nie usuwają przyczyn występowania nieprawidłowości. Spółdzielnia zadeklarowała przystąpienie do remontu budynku w przyszłości, zatem nasza decyzja jest spójna z ww. zamierzeniem. W pierwszej kolejności, w celu kompleksowego remontu budynku, należy bowiem zdiagnozować przyczynę nadmiernego, szybkiego pogarszania się stanu technicznego budynku, nieprawidłowości (mogących stwarzać zagrożenie) - analogicznych do poprzednio usuniętych i podobnych we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia podniosła również kwestie finansowe - ich badanie nie znajduje się w zakresie naszych kompetencji (art. 83 Pb) i nie możemy się ww. kwestiami kierować przy rozstrzygnięciu sprawy i formułowaniu nakazu. Należy zauważyć, przedmioty prowadzonych postępowań dotyczące stanu technicznego budynków Spółdzielni ograniczone są do niezbędnego minimum – zagrożenia występującego w obrębie budynków.

➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 62 ust. 3 Pb „organ nadzoru budowlanego – w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części”. Nieprawidłowości w budynku mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zatem w sprawie wystąpiła przesłanka do zastosowania przywołanego przepisu.

Zapisy dostarczonych protokołów okresowych kontroli budynku nie wskazują przyczyn występowania nieprawidłowości w obrębie elewacji, płyt balkonowych i odwodnienia. Stwierdzają m.in. że obróbki blacharskie są w stanie średnim, rynny i rury spustowe – w stanie dobrym, balkony w stanie średnim, co nie stanowi wyczerpujących ani dostatecznych informacji co do przyczyn występowania wad objętych postępowaniem. Protokoły zawierają ogólnikowe sformułowania i nie pozwalają na sformułowanie obowiązku w zakresie robót budowlanych zapobiegających ponownemu zaistnieniu zagrożenia w nieodległym czasie.

Wobec powyższego – uznaliśmy za zasadne nakazanie niniejszą decyzją przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb wskazuje, iż kontrola przeprowadzana na ww. podstawie prawnej, winna być przeprowadzana co najmniej raz na pięć lat. W naszej ocenie ww. okoliczności wskazują, że okresowa kontrola budynku na ww. podstawie prawnej winna być przeprowadzana częściej niż raz na 5 lat.

Materiał dowodowy w sprawie jest niewystarczający w celu sformułowania nakazu, nie wyjaśnia stanu faktycznego i wymaga uzupełnienia.

Wobec powyższego stanu faktycznego zasadne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy. Niniejsza decyzja ma charakter dowodowy. W następstwie, w sprawie wydamy decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości i zagrożenia w utrzymaniu obiektu na podstawie art. 66 Pb. Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu i zakres występujących wad, w dokumentach wskazujących sposób ich usunięcia, z wyszczególnieniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Z uwagi na powyższe, uznaliśmy za zasadne nakazanie również sporządzenia ekspertyzy technicznej.

➤ **Termin na wykonanie obowiązku**

Przepis art. 62 ust. 3 Pb nie daje podstaw do wyznaczenia terminu wykonania obowiązku, a zatem staje się on wymagalny z chwilą, gdy decyzja uzyska przymiot ostateczności i winien być wykonany **niewłócznie**. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

W przypadku niewykonania obowiązku w terminie 2 miesięcy, od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna, podejmiemy działania egzekucyjne. Termin ten jest jedynie instrukcyjny, prosimy nie występować z wnioskiem o jego zmianę, brak jest takiej procedury.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Dodatkowe informacje**

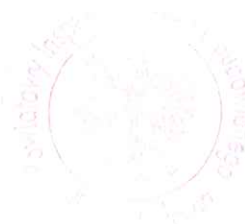
Ekspertyzę techniczną mogą sporządzić osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Do opracowania należy załączyć kopie uprawnień oraz kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dokumenty po ich sporządzeniu należy niezwłocznie przedłożyć w organie nadzoru budowlanego.

Pouczenie

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

Przed upływem 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.



WYDZIAŁ WZROSTU I
NADZORU BUDOWLANEGO
ul. Miłostki 3
Wrocław 5
Mmi

Otrzymują:

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a

