

Wrocław, dnia 24 czerwca 2021 r.

PNB.7356-3.958-5.3288.2020.KP

DECYZJA NR 43/2021

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim po rozpatrzeniu sprawy złego stanu technicznego budynku Szkoły Podstawowej w Ratowicach przy ul. Wrocławskiej 36, na działce nr 258, gmina Czernica

NAKAZUJE

Wójtowi Gminy Czernica

- jako właścicielowi

**usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości
w stanie technicznym budynku Szkoły Podstawowej w Ratowicach
na działce nr 258 przy ul. Wrocławskiej 36 w miejscowości Ratowice, gmina Czernica
poprzez wykonanie określonych robót budowlanych,
zgodnie z ustaleniami tutejszego organu, a mianowicie:**

- dokonać naprawy bądź wymiany uszkodzonych elementów więźby dachowej,
- dokonać naprawy bądź wymiany pokrycia dachowego,
- dokonać naprawy bądź wymiany obróbek blacharskich, odwodnienia dachu i instalacji odgromowej,
- dokonać naprawy bądź wymiany wyłazów i okien dachowych nad starszą częścią budynku,
- dokonać naprawy konstrukcji wieżyczki,
- uszczelnić kominy na budynku,
- uzupełnić brakujące cegły i tynk strukturalny na elewacji budynku,
- uzupełnić płytki na cokole budynku,
- wykonać opaskę przeciwwilgociową wokół nowego budynku i uzupełnić brakujący fragment przy starym budynku.

w terminie dwunastu miesięcy od dnia w którym niniejsza decyzja stała się ostateczna.

Ww. roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

UZASADNIENIE

Dnia 19 lutego 2020 roku do organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo Pana Andrzeja Górskiego z dnia 13.02.2020 r. , którym na podstawie art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego przesłał protokół z okresowej kontroli pięcioletniej stanu technicznego Szkoły Podstawowej w Ratowicach przy ul. Wrocławskiej 36. Jednocześnie w powyższym piśmie wskazał, że „konstrukcja drewniana

wieżyczki na dachu budynku jest w stanie awaryjnym i może zagrażać życiu i zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska”.

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim pismem z dnia 25 lutego 2020 roku zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie złego stanu technicznego budynku Szkoły Podstawowej w Ratowicach przy ul. Wrocławskiej 36, na działce nr 258 w Ratowicach, gmina Czernica.

Następnie pismem z dnia 3 lipca 2020 roku organ nadzoru budowlanego zawiadomił strony postępowania o terminie przeprowadzenia wizji w terenie.

Po skutecznym zawiadomieniu stron, dnia 10 lipca 2020 roku przeprowadzony został przez inspektorów PINB dowód z oględzin. Sporządzono protokół znak PNB.7356-3.958-3.3288.2020 oraz wykonano szereg fotografii obrazujących stan fatyczny. Podczas oględzin ustalono, że na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest budynek szkoły podstawowej składający się z 2 części tj. część budynku wybudowana na początku XIX wieku – część ta jest podpiwniczona, murowana z cegły ceramicznej, konstrukcja dachu drewniana, dach dwuspadowy kryty blachą cynkową w karo. Druga część budynku dobudowana w latach 30-tych XX wiek, wykonana w technologii tradycyjnej murowanej, dach dwuspadowy kryty papą termozgrzewalną. Pomiędzy budynkami znajduje się łącznik o dachu jednospadowym, kryty papą. Podczas oględzin stwierdzono, że:

- w drewnianej konstrukcji wieżyczki brak jest połączenia podwaliny z płatwią pośrednią, niektóre elementy więźby dachowej nieznacznie skorodowane biologicznie,
- w ścianie frontowej widoczne spękanie (nad strefą wejściową),
- wykruszone nadproże w oknie piwnicznym,
- w jednym narożu budynku występuje spękanie i ubytek cegły,
- w attykach występują nieliczne wykruszenia cegły,
- w dobudowanej części budynku widoczne ubytki tynku strukturalnego,
- kominy w części strychowej posiadają poodparzane tynki i miejscowe ślady zacieków,
- pokrycie dachu w starej części szkoły wraz z wieżyczką posiada widoczne ślady korozji,

Podczas oględzin przedłożono ekspertyzę budowlaną dotyczącą stanu technicznego wybranych elementów budynku szkoły podstawowej, wykonaną przez mgr inż. budownictwa Małgorzatę Ewiak posiadającą uprawnienia konstrukcyjno – budowlane bez ograniczeń. W ekspertyzie tej stwierdzono, że:

- 1) stan techniczny więźby dachowej i poszycia z desek w części starej budynku ocenia się jako zadowalający, nie stanowiący zagrożenia dla życia i zdrowia,
- 2) stan techniczny pokrycia dachowego, obróbek blacharskich połączeń dachowych wieży ocenia się jako średni/ zły, nie stanowi zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi ; w trybie pilnym należy uzupełnić deskowanie połączeń kopuły wieżyczki i poprawić mocowanie połączeń poziomych pasów blachy;
- 3) stan techniczny więźby dachowej i poszycia wieżyczki ocenia się jako średni, nie stanowiący zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Według opinii Pani Małgorzaty Ewiak stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku szkoły nie stanowi bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi (str. 23 ekspertyzy). Pozostałe wnioski i zalecenia przedstawiono w ekspertyzie, którą dołączono do protokołu. Strefę wejściową przed budynkiem szkoły wygradzono taśmami ostrzegawczymi i oznakowano.

Dnia 18 czerwca 2021 roku do organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo Urzędu Gminy Czernica z dnia 18.06.2021 r. przesyłające skan pisma Wójta Gminy Czernica z dnia 10.06.2021 r. do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z prośbą o uzgodnienie dotyczące remontu budynku Szkoły Podstawowej w Ratowicach przy ul. Wrocławskiej 36 w Ratowicach oraz pismo Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.06.2021 r. z informacją, że organ konserwatorski opiniuje pozytywnie planowane zamierzenie budowlane.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 18 czerwca 2021 roku tutejszy organ działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił strony postępowania o zamiarze wydania rozstrzygnięcia w sprawie.

Dnia 22 czerwca 2021 roku do PINB w Powiecie Wrocławskim wpłynęło pismo Gminy Czernica z dnia 22.06.2021 r. przesyłające skan książki obiektu budowlanego potwierdzającej dokonywane w budynku przeglądy obiektu i instalacji.

Na podstawie tak zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzono, co następuje.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wykazała, że budynek Szkoły Podstawowej zlokalizowany na działce nr 258 w Ratowicach, gmina Czernica, jest ogólnie w średnim stanie technicznym. Jednakże pomimo podejmowania przez właściciela przedmiotowego obiektu częściowych napraw polegających na bieżącej konserwacji poszczególnych elementów budynku, zauważyć należy, że zabrakło całościowej analizy stanu technicznego obiektu, w złym stanie technicznym jest szczególnie drewniana konstrukcja wieżyczki.

Przedłożona podczas oględzin ekspertyza dotycząca określenia stanu technicznego wybranych elementów budynku Szkoły Podstawowej im. Janusza Korczaka w Ratowicach przy ul. Wrocławskiej 36, autorstwa mgr inż. Małgorzaty Ewiak (upr bud. nr 19/DOŚ/06) wykazała, że na stan techniczny budynku miały wpływ następujące czynniki: „okres eksploatacji starszej części budynku wynoszący obecnie ponad 100 lat, niewłaściwa eksploatacja obiektu budowlanego związana z nie przeprowadzaniem bieżących remontów, zmęczenie i zużycie materiału wyrobów budowlanych z których były wykonane (zwietrzałe cegły, wykruszone spoiny, ubytki tynków, korozja elementów drewnianych i stalowych, pokrycia dachowego), brak prawidłowego odwodnienia budynku, brak izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych, brak izolacji termicznych przegród zewnętrznych.” Autor ekspertyzy po dokonaniu analizy celowości remontu budynku w pkt 8 ekspertyzy wskazał, że:

- pokrycie dachowe wieżyczki i starego budynku znajdują się w średnim /złym stanie technicznym w związku z tym konieczne jest podjęcie działań w zakresie ich remontu,
- konstrukcja wieżyczki znajduje się w średnim stanie technicznym - wskazane jest podjęcie działań remontowych w zakresie wskazanym w ekspertyzie,
- konstrukcja więźby dachowej znajduje się w zadowalającym stanie technicznym – wskazane jest podjęcie działań remontowych w zakresie wskazanym w ekspertyzie,
- docelowo należy wykonać kompleksowy remont pokrycia dachowego i konstrukcji wieżyczki i remont pokrycia dachowego dachu starego budynku szkoły.

Jednocześnie wskazano, że stan techniczny ww. elementów przedmiotowego budynku nie stanowi zagrożenia dla życia i bezpieczeństwa ludzi. Dodatkowo w ekspertyzie technicznej uwzględniono, że w miarę możliwości finansowych należy przeprowadzić remont:

- konstrukcji wieżyczki, pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, i instalacji odgromowej,
- remont pokrycia dachowego, odwodnienia dachu, instalacji odgromowej, obróbek blacharskich, wyłazów i okien dachowych nad częścią starszą budynku,
- uszczelnienie i konserwacja dachu nad częścią dobudowaną,
- wykonać opaskę wokół nowego budynku i uzupełnić brakujący fragment przy starym budynku.

Przedłożone opracowanie techniczne wskazuje zatem szereg robót budowlanych niezbędnych do przeprowadzenia w celu usunięcia wszystkich występujących w budynku nieprawidłowości. Pozostawienie przedmiotowego budynku w tym stanie technicznym, bez przeprowadzenia jego remontu może stwarzać zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia osób przebywających w samym budynku, jak i w jego pobliżu.

Jednocześnie zaznaczyć należy, że organ nadzoru budowlanego prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie złego stanu technicznego obiektu, zobowiązany był do ustalenia wszystkich występujących nieprawidłowości w obiekcie, a następnie na podstawie art. 66 ustawy Prawo budowlane wydać nakaz usunięcia nieprawidłowości. Powyższy nakaz usunięcia nieprawidłowości ma być „kompletny” tj. winien nakazywać usunięcie wszystkich nieprawidłowości, bowiem zgodnie z zasadą *ne bis idem* nie jest możliwe dwukrotne prowadzenie postępowania administracyjnego w tym samym przedmiocie.

Mając na uwadze powyższe, z uwagi na fakt, że stan techniczny przedmiotowego budynku Szkoły Podstawowej wskazuje nieprawidłowości spowodowane niedopełnianiem na przestrzeni wielu lat, przez jego właściciela obowiązków, nałożonych przez ustawodawcę przepisami Prawa budowlanego, do których należy utrzymanie obiektów w należytych stanie technicznym, czyli

w takim stanie sprawności obiektu budowlanego oraz jego urządzeń, instalacji i innych elementów, który nie wymaga żadnych napraw, mając na uwadze chęć właściciela budynku do ich usunięcia - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim, w oparciu o ustalenia dokonane na wizji oraz na podstawie przedłożonej do akt ekspertyzy technicznej przedmiotowego budynku, określił zakres niezbędnych do przeprowadzenia robót budowlanych, wymienionych w sentencji niniejszej decyzji. Wskazane przez organ roboty mają na celu wyeliminowanie występujących nieprawidłowości oraz doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem, niepowodującego zagrożenia dla życia, zdrowia i mienia ludzkiego. Powyższy obowiązek nakłada się na właściciela obiektu, bowiem zgodnie z art. 61 ustawy Prawo budowlane to właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy. Z regulacji tej wynika ogólna zasada, według której określone obowiązki w trakcie użytkowania obiektu budowlanego ciąży na właścicielu lub zarządcy. Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że chodzi o właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jako całości.

W związku z powyższymi ustaleniami Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim, w oparciu o art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, **orzeka jak w sentencji.**

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, za moim pośrednictwem, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Jednocześnie, zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna



Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Powiecie Wrocławskim

Hanna B. Biernacka

Podpisany certyfikatem wystawionym dla
Hanna Barbara Biernacka (Certyfikat
kwalifikowany podpisu). Utworzony w dniu:
2021-06-24 11:13:43 -0200

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego wg rozdzielnika

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Czernica, ul. Kolejowa 3, 55 – 003 Czernica
2. Szkoła Podstawowa w Ratowicach, ul. Wrocławska 36, 55-003 Ratowice
3. PINB-a/a

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe we Wrocławiu, Wydz. AiB

Niniejsza decyzja stała się

ostateczna dnia 25.06.2021

Z up. Powiatowego Inspektora Nadzoru
Budowlanego w Powiecie Wrocławskim

Katarzyna Pawelska
Starszy inspektor

Sprawę prowadzi: Katarzyna Pawelska, tel. 71 722-17-86