

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Powiecie Wrocławskim**

ul. T. Kościuszki 131, 50-440 Wrocław
tel. 71 722-17-88, fax. 722-17-87

PNB.7356-18.3305-8.3323.2020.KP

URZĄD GMINY
CZERNICA

Wpł. 22.03.2021

6556.2021.P

PRZEKAZUJĘ DO REALIZACJI

1. KIEROWNIK REFERATU.....

2. PRACOWNIK ODPOWIEDZIALNY.....

Wrocław, dnia 15 marca 2021 r.

DECYZJA NR 18/2021

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 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 2020 r. poz. 256 ze zmianami) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim po rozpatrzeniu sprawy złego stanu technicznego budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą na działce nr 36/2 przy ul. Głównej 67 w miejscowości Wojnowice, gmina Czernica

NAKAZUJE

Wójtowi Gminy Czernica

- jako właściciela

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości

w stanie technicznym budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą
na działce nr 36/2 przy ul. Głównej 67 w miejscowości Wojnowice, gmina Czernica

poprzez wykonanie określonych robót budowlanych,
zgodnie z ustaleniami tutejszego organu, a mianowicie:

- naprawić ściany zewnętrzne części gospodarczej przedmiotowego budynku, uzupełnić tynki oraz wymienić stolarkę okienną,
- wykonać tynk na nieotynkowanej ścianie budynku,
- wymienić nieprawidłowo wykonane obróbki blacharskie na budynku,
- wzmocnić strop nad pomieszczeniem gospodarczym,
- w części gospodarczej budynku wykonać właściwe oparcie płatwi kalenicowej, mocowania słupów i ram górnych, dokonać niezbędnej wymiany uszkodzonych biologicznie elementów,
- przemurować i otynkować uszkodzony komin na budynku,
- w więźbie dachowej:
 - usunąć skorodowane biologicznie stare elementy konstrukcyjne więźby dachowej,
 - wzmocnić krokwie oraz na stałe połączyć luźno osadzone elementy więźby,
 - zwiększyć przekrój elementów więźby oraz zagęścić jętki.
 - wymienić stare słupy, płatwie i krokwie na nowe,
 - demontaż murłat, przesunięcie w stronę wewnętrznej krawędzi ścianki kolankowej, montaż kotwami chemicznymi, poprawa oparcia na murłatach,
- naprawić schody na poddasze,
- wykonać remont lokalu mieszkalnego nr 3 wraz z wymianą instalacji elektrycznej,
- skuć zmurszałe, zawilgocone i odspojone tynki wewnętrzne na klatce schodowej i wykonać nowe wyprawy tynkarskie,
- wykonać nowe powłoki malarskie w budynku,
- wymienić instalację elektrycznej i wod-kan w budynku,
- wymienić stolarkę drzwiową w budynku,
- wymienić pokrycie dachowe wraz z zamontowaniem orynnowania na wiatrolapie,
- wykonać izolację ścian wiatrolapu,

w terminie sześciu 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 3 czerwca 2020 roku na skrzynkę mailową PINB w Powiecie Wrocławskim a następnie dnia 4 czerwca 2020 roku, do organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo Pana Szymona Radlak z dnia 03.06.2020 r. z „zawiadomieniem o przedawaryjnym stanie konstrukcji budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 36/2, przy ul. Głównej 67, obręb Wojnowice” w którym wskazano, że w wyniku przeprowadzonych oględzin i analizy stanu technicznego ww. budynku stwierdzono w nim przed awaryjny stan konstrukcji stropów oraz elementów konstrukcyjnych pierwotnej i nadbudowanej więźby dachowej. Poinformowano także, że budynek aktualnie jest zamieszkały.

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim pismem z dnia 8 czerwca 2020 roku zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie złego stanu technicznego budynku mieszkalnego na działce nr 36/2 w Wojnowicach, przy ul. Głównej 67, na działce nr 36/2, gmina Czernica.

Następnie pismem z dnia 25 sierpnia 2020 roku organ nadzoru budowlanego zawiadomił strony postępowania o terminie przeprowadzenia wizji w terenie.

Po skutecznym zawiadomieniu stron, dnia 10 września 2020 roku przeprowadzony został przez inspektorów PINB dowód z oględzin. Sporządzono protokół znak PNB.7356-18.3305-3.3323.2020 oraz wykonano szereg fotografii obrazujących stan fatyczny. Podczas oględzin ustalono, że na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowany jest budynek mieszkalny z częścią gospodarczą. W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej z cegły, strop między kondygnacjami drewniany, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty nad częścią mieszkalną dachówką ceramiczną, nad częścią gospodarczą blachą trapezową. Stan techniczny budynku:

- lokal mieszkalny nr 2 – zlokalizowany na parterze jest po remoncie, nie zaobserwowano ugięć stropu ani spękań sufitu i ścian;
- drugi lokal mieszkalny nr 1 zlokalizowany na parterze – niedostępny, brak możliwości oceny stanu technicznego;
- lokal mieszkalny zlokalizowany na drugiej kondygnacji – posiada niestabilne deski podłogowe, które uginają się pod naciskiem, niektóre ściany posiadają nieliczne ubytki w tynkach;
- klatka schodowa i ganek posiadają spękania podłużne na łączeniu ścian i sufitu,
- w pomieszczeniach gospodarczych na parterze uszkodzenia tynków i powłok malarskich – do części pomieszczeń gospodarczych brak dostępu.

Budynek posiada nową konstrukcję więźby dachowej, na której położone jest poszycie dachu. Stara konstrukcja dachu częściowo została usunięta. Pozostała część starej konstrukcji dachu nie pełni już roli elementów konstrukcyjnych budynku. Jedna ze ścian zewnętrznych budynku nieotynkowana, spękane gzymsy przy pasie podrynnowym.

W części gospodarczej braki cegieł w ścianach zewnętrznych. Jeden z kominów posiada ubytki cegieł i spękania. Nie stwierdzono ugięć stropów drewnianych i krokwi – oceny dokonano wzrokowo, brak możliwości oceny stanu technicznego belek stropowych bez wykonania odkrywek. Ponadto schody drewniane prowadzące na strych i do lokalu mieszkalnego są niestabilne, w złym stanie technicznym. Stwierdzono również nieznaczne skrócenie położenia murłat.

Obecny podczas przeprowadzania oględzin przedstawiciel Gminy Czernica – Pani Ewa Poliszuk poinformowała, że konstrukcja więźby dachowej została nadbudowana w 2016 roku. W 2018 i 2019 roku wymieniono przestrzeń między belkami stropowymi wełną mineralną i paraizolacyjną oraz wykonano nowy sufit. W chwili obecnej trwają prace projektowe dotyczące remontu z dostosowaniem do obowiązujących przepisów lokalu nr 3 na poddaszu.

Pismem z dnia 15 września 2020 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim sprecyzował przedmiot postępowania na zły stan techniczny budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą na działce nr 36/2, przy ul. Głównej 67 w Wojnowicach, gmina Czernica.

Następnie Postanowieniem Nr 119/2020 z dnia 15 września 2020 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim nałożył na Wójta Gminy Czernica – jako właściciela obiektu obowiązek dostarczenia oceny technicznej odnoszącej się do elementów konstrukcyjnych i wszystkich instalacji wewnętrznych dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą zlokalizowanego na działce nr 36/2, przy ul. Głównej 67 w Wojnowicach, gmina Czernica.

Dnia 19 października 2020 roku do PINB w Powiecie Wrocławskim wpłynęła ekspertyza stanu technicznego dot. stanu technicznego części budynku przy ul. Głównej 67 w Wojnowicach ze szczególnym uwzględnieniem lokalu nr 3 wykonana przez Pracownię Konstrukcyjno-Architektoniczną VisKon 3D mgr inż. Szymon Radlak.

Dnia 15 października 2020 roku do organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo Wójta Gminy Czernica z dnia 14.10.2020 r. przekazujące opinię techniczną dotyczącą stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i instalacji wewnętrznych budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą zlokalizowanego na działce nr 36/2 przy ul. Głównej 67 w Wojnowicach, gmina Czernica autorstwa mgr inż. Małgorzaty Ewiak (konstrukcje, nr upr. 19/DOŚ/06), mgr inż. Andrzeja Szmigielskiego (instalacje sanitarne, nr upr. 99/90/UW) oraz mgr inż. Andrzeja Góreckiego (instalacje elektryczne, nr upr. 661/94/UW).

Dnia 30 listopada 2020 roku do PINB w Powiecie Wrocławskim wpłynęło pismo Gminy Czernica z dnia 25.11.2020 r. informujące o odstąpieniu od rozbiórki wiatrołapu i planowanym jego remoncie. Do powyższego pisma dołączono jednocześnie aneks do opinii technicznej dotyczącej stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i instalacji wewnętrznych budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą zlokalizowanego na działce nr 36/2 przy ul. Głównej 67 w Wojnowicach, gmina Czernica zawierającą skorygowane wnioski oraz zakres prac remontowych.

Ze względu na historyczny układ ruralistyczny wsi Wojnowice, w których zlokalizowany jest przedmiotowy budynek mieszkalny z częścią gospodarczą, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim pismem z dnia 7 stycznia 2021 roku zwrócił się do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z prośbą o zajęcie stanowiska wobec przedmiotowego budynku, a w szczególności w zakresie wskazanych w przedłożonym opracowaniu technicznym, robót budowlanych mających na celu doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem.

Dnia 12 lutego 2021 roku do PINB w Powiecie Wrocławskim wpłynęło pismo Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu z dnia 8.02.2021 r. informujące, że ze względu na fakt, że przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie jest ujęty w ewidencji zabytków, nie wnoszą zastrzeżeń do zakresu prac ujętych w opinii technicznej.

Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 15 lutego 2021 roku tutejszy organ działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił stronę postępowania o zamiarze wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Strona nie skorzystała z przysługujących jej praw, nie wypowiedziała się w sprawie, nie zgłosiła żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Na podstawie tak zgromadzonego materiału dowodowego stwierdzono, co następuje.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wykazała, że budynek mieszkalny z częścią gospodarczą na działce nr 36/2 w Wojnowicach, gmina Czernica, jest w złym stanie technicznym. Pomimo podejmowania przez właściciela przedmiotowego obiektu w latach 2016, 2018 i 2019 częściowych napraw polegających między innymi na nadbudowie konstrukcji więźby dachowej, wymianie pokrycia dachowego, wymianie przestrzeni między belkami stropowymi wełną mineralną i paraizolacyjną a także wykonaniu nowego sufitu, zauważyć należy, że zabrakło całościowej analizy stanu technicznego obiektu, a wymiana poszczególnych elementów budynku na przełomie lat, nie zawsze poprawiała jego stan techniczny a często doprowadzała do kolejnych nieprawidłowości w budynku. Poza tym zauważyć należy, że niektóre przeprowadzone roboty budowlane wykonane zostały niedbale (np. zamontowane nowe rynnowanie na budynku doprowadziło do spękania ścian zewnętrznych, które nie zostały naprawione przez wykonawcę za małe rozwinięcie obróbki gzymsów, powoduje zalewnie ścian budynku) a także częściowo niezgodnie ze sztuką

budowlaną (np. w zakresie nadbudowy wieżby dachowej). Zatem, pozostawienie przedmiotowego budynku w tym stanie technicznym, może stwarzać zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia osób przebywających w samym budynku, jak i w jego pobliżu.

Pomimo, że przedłożona przez Gminę Czernica ocena techniczna autorstwa mgr inż. Małgorzaty Ewiak (upr bud. nr 19/DOS/06) wskazuje, że „*stan techniczny przedmiotowego budynku jest zadawalający jak na wiek techniczny budynku, dzięki sukcesywnym działaniom remontowym*” a „*stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku mimo wskazanych w opracowaniu nieprawidłowości nie zagraża zdrowiu i bezpieczeństwu ludzi*”, przedłożone opracowanie techniczne wskazuje szereg robót budowlanych niezbędnych do przeprowadzenia w celu usunięcia wszystkich występujących w budynku nieprawidłowości.

Z uwagi na fakt, że stan techniczny przedmiotowego budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą wskazuje nieprawidłowości spowodowane niedopełnianiem na przełomie wielu lat, przez jego właścicieli obowiązków, nałożonych przez ustawodawcę przepisami Prawa budowlanego, do których należy utrzymanie obiektów w należytym 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 oceny 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.

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.

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.



Powiatowy Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Powiecie Wrocławskim

Hanna Kiernicka

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego wg rozdzielnika