

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PINB-IK/GF/21443/251/5142/16/17

Wrocław, dnia 24 marca 2017 r.

Decyzja nr 769 /2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1– ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.), art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.),

nakazuję

Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Gajowej 8-10 we Wrocławiu – stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym przy ul. Gajowej 8-10 we Wrocławiu, usunięcie występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego mogących stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, poprzez:

1. skucie uszkodzonych i zniszczonych fragmentów tynków, szpałdowań i wykruszeń cegły z elewacji zewnętrznej i balkonów, które utraciły przyczepność do murów i elementów konstrukcyjnych płyt balkonowych,
2. usunięcie luźnych i wysuwających się dachówek ceramicznych i cegieł z murka ogniowego przylegającego do budynku przy ul. Gajowej 12 (od strony południowej);
3. wymianę pokrycia dachowego z papy wraz z deskowaniem i dachówki ceramicznej wraz łątami, odwodnieniem dachu, rynnami i rurami spustowymi oraz obróbkami blacharskimi,
4. remont świetlika bocznego ze szkła zbrojonego na konstrukcji stalowej,
5. wymianę skorodowanych i zniszczonych oraz wzmocnienie osłabionych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej (krokwi, płatwi, słupów),
6. naprawę ścian kominowych znajdujących się w części strychowej oraz ścian poddasza – wymianę odspojonych i zawilgoconych tynków oraz białkowanie,
7. wymianę wyeksploatowanych i zużytych technicznie stopnic drewnianych oraz deskowania na spocznikach w obrębie ostatniej kondygnacji zalewanej przez nieszczelny świetlik dachowy nad klatką schodową,
8. remont kapitalny balkonów na elewacjach budynku – wymianę lub wzmocnienie belek stalowych stanowiących konstrukcję nośną balkonów (w zależności od ich stanu technicznego ustalonego podczas remontu), oczyszczenie, uzupełnienie i zabezpieczenie antykorozyjne elementów stalowych, odtworzenie balustrad murowanych, naprawę płyt balkonowych wraz z izolacją przeciwwodną i warstwą dociskową (w zależności od przyjętej technologii), obróbkami blacharskimi i odwodnieniem,
9. uzupełnienie ubytków cegieł i spoinowania oraz naprawę ścian, nadproży, gzymsów w obszarze występujących rys i pęknięć przy zastosowaniu powszechnie znanych metod naprawczych,

10. remont elewacji zewnętrznej – odtworzenie wypraw tynkarskich i powłok malarskich, wraz z wymianą skorodowanych lub naprawą uszkodzonych obróbek blacharskich elewacji,
11. naprawę uszkodzonej i spękanej opaski betonowej ochronnej od strony podwórza,
12. wymianę nieszczelnej i wyeksploatowanej stolarki okiennej w obrębie pomieszczeń piwnicznych i strychowych,

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- **1 miesiąc** od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktów: **1, 2;**
- **8 miesięcy** od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktów: **3, 4, 5, 6, 7;**
- **12 miesięcy** od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:
w zakresie punktów: **8, 9, 10, 11, 12.**

W zakresie **punktów 1 -2** nadaję niniejszej decyzji **rygor natychmiastowej wykonalności**.

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane oraz przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Po wykonaniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego załączając oświadczenie osoby uprawnionej o wykonaniu robót zgodnie z niniejszą decyzją oraz przepisami.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (*dalej*: PINB) na podstawie informacji prasowych uzupełnionych następnie o skargę mieszkańca sąsiedniej nieruchomości – podjął z urzędu postępowanie wyjaśniające w zakresie nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego przy ul. Gajowej 8-10 we Wrocławiu, mogących stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia (spadające cegły z murka ogniowego od strony budynku przy ul. Gajowej 12, na przylegający do nieruchomości chodnik).

W trakcie czynności kontrolnych przeprowadzonych w dniu 20 grudnia 2016 r. stwierdzono co prawda podjęcie przez zarządcę obiektu budowlanego, w trybie awaryjnym działań polegających na usunięciu luźnych i odspojonych cegieł z murka ogniowego oraz zabezpieczeniu zaprawą murarską zachowanych cegieł. Ponadto z wykorzystaniem podnośnika skuto fragmenty tynków z elewacji frontowej, które utraciły przyczepność do muru oraz z uwagi na zły stan techniczny balustrady balkonu nad wykuszem wykonano obrzutkę cementową oraz zabezpieczenie z siatki zamocowanej na konstrukcji metalowej przymocowanej do elewacji.

Z uwagi jednak na fakt, iż podejmowane przez współwłaścicieli nieruchomości działania mają charakter doraźny i polegają wyłącznie na awaryjnym usunięciu zagrożenia – tut. organ świetle poczynionych ustaleń faktycznych wskazujących na nadmierne pogorszenie stanu technicznego poszczególnych elementów opisywanego obiektu budowlanego – wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Gajowej 8-10 we Wrocławiu.

Następnie w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego, po uprzednim zawiadomieniu stron – pracownicy tut. organu w dniu 2 marca 2017 r. przeprowadzili dowód z oględzin, na okoliczność prowadzonego postępowania. W trakcie przeprowadzania oględzin

przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, iż przy ul. Gajowej 8-10 we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej śródmiejskiej (budynek skrajny od strony północnej), wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z cegły, posiadający pięć kondygnacji nadziemnych, podpiwniczony. Konstrukcja dachu drewniana kryta papą w części płaskiej oraz dachówką ceramiczną karpiówką w części stromej na skosach. Na elewacji frontowej budynku w części północnej i południowej znajduje się osiem balkonów rozmieszczonych symetrycznie (po cztery) z balustradami metalowymi oraz dwa balkony usytuowane nad wykuszami posiadające balustrady murowane z cegły dziurawki. Elewacja budynku znajduje się w złym stanie technicznym, widoczne ubytki i odparzenia tynków, cegieł i spoinowania, miejscami zawilgocenia i korozja biologiczna muru (odpadające tynki, które utraciły przyczepność do muru na froncie budynku zostały doraźnie usunięte – ściany narażone na pochłanianie wody opadowej). Na murach zewnętrznych występują lokalne zarysowania szczególnie widoczne od strony elewacji tylnej (przy ścianach szczytowych) przebiegające na wysokości obiektu. Z uwagi na zły stan techniczny balustrady balkonu oraz gzymsu nad wykuszem (po prawej stronie od wejścia głównego do budynku) – wykonano obrzutkę cementową oraz doraźne zabezpieczenie z siatki na konstrukcji metalowej przymocowanej do ściany. W poziomie posadowienia obiektu widoczne liczne odspojenia tynków, zwilgocenia i korozja przegród budowlanych, uszkodzenia oraz nierówności opaski betonowej od strony elewacji tylnej. Balkony na elewacji podwórzowej znajdują się w złym stanie technicznym, widoczne odsłonięte i skorodowane elementy konstrukcyjne stalowe. Płyty balkonowe miejscami spękane od spodu na szerokości, posiadają liczne odparzenia i ubytki tynku, widoczne kruszące się ceramiczne wypełnienie płyt, nieszczelna izolacja płyt (występują liczne zacieki i zawilgocenia). Ubytki i odparzenia wypraw tynkarskich na balustradach murowanych od strony elewacji tylnej, uszkodzone oraz zdeformowane i odkształcone obróbki blacharskie czoła płyt balkonowych (brak ciągłości obróbek). Pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej na skosach posiada ślady znacznego zużycia technicznego spowodowanego wieloletnim okresem eksploatacji, występują nieszczelności oraz prześwity (ubytki i osuwające się dachówki nad wolim oknem) – część dachówek zalega w rynnie dachowej. Pokrycie z papy wyeksploatowane, występują pęcherze i uszkodzenia (widoczne zastoiny wody). Na ogniomurze od strony nieruchomości przy ul. Gajowej 12 widoczne ubytki cegieł i spoinowania (luźne i odspojone cegły zostały usunięte oraz doraźnie zabezpieczono zaprawą murarską zachowane cegły). Obróbki blacharskie dachu uszkodzone i skorodowane. Kominy ponad połączy dachu po remoncie. W przestrzeni strychowej na trzonach kominowych widoczne zacieki, zawilgocenia, przebarwienia oraz wykwyty. Konstrukcja drewniana dachu w znacznym stopniu skorodowana biologicznie – widoczne lokalne zacieki, zawilgocenia i przebarwienia oraz wykwyty solne spowodowane długotrwałą nieszczelnością pokrycia. Widoczne miejscami uszkodzenia i spękania belek drewnianych i deskowania (wykonano prowizoryczne stemplowanie w miejscu największego uszkodzenia). Świetlik nad klatką schodową po remoncie (nowa konstrukcja oraz szklenie). W obrębie ostatniej kondygnacji stwierdzono zużyte i wyeksploatowane okładziny drewniane stopni biegów schodowych i spoczników. Klatka schodowa ogólnie znajduje się w dobrym stanie technicznym. W obrębie pomieszczeń strychowych i piwnicznych występuje wyeksploatowana i zużyta technicznie stolarka okienna drewniana. Stwierdzone w toku oględzin nieprawidłowości i uszkodzenia świadczą o nadmiernym pogorszeniu stanu technicznego dachu (konstrukcji i pokrycia z dachówki ceramicznej i papy), elewacji zewnętrznej (zarysowania ścian, nadproży, uszkodzenia gzymsów), balkonów i murka ogniowego (ubytki cegieł i spoinowania, doraźne zabezpieczenie zachowanych cegieł zaprawą murarską) oraz mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia. Sporządzono dokumentację fotograficzną obrazującą aktualny stan faktyczny.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego PINB postanowieniem nr 3472/2016 z dnia 21 grudnia 2016 r. wezwał zarządcę przedmiotowego budynku, do przedłożenia w tut. inspektoracie wskazanych w postanowieniu dokumentów oraz udzielenia informacji w zakresie działań podjętych przez podmioty odpowiedzialne za utrzymanie obiektu budowlanego, w celu ochrony użytkowników budynku i przechodniów poruszających się po przyległym do budynku chodniku o dużym natężeniu ruchu, przed fragmentami tynku, dachówek lub cegieł osuwających się z murka ogniowego ponad połacią dachu. Odpowiadając na ww. postanowienie zarządca budynku przedłożył w tut. inspektoracie oświadczenie osoby uprawnionej o podjętych w trybie awaryjnym działaniach zabezpieczających wraz z fakturami za wykonywanie doraźnych napraw tynków na elewacji i ogniomurów na dachu budynku; uchwałę nr 5/2012 z dnia 07.08.2012 r. w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej; umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną; protokół z okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu przeprowadzonej w cyklu pięcioletnim oraz książkę obiektu budowlanego.

Dokonując wnikliwej analizy zebranego w toku postępowania materiału dowodowego i poczynionych ustaleń faktycznych – tut. organ doszedł do przekonania, iż całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazuje na szereg nieprawidłowości i zaniedbań, które w dłuższej perspektywie czasu pod wpływem oddziaływania czynników zewnętrznych oraz przy braku wykonywania bieżącej konserwacji, remontów i napraw celem utrzymania budynku i jego instalacji w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym, wywarły negatywny wpływ na poszczególne elementy obiektu budowlanego, które wymagają remontu.

Analizując przedłożoną dokumentację techniczną związaną z utrzymaniem obiektu budowlanego należy wskazać przede wszystkim na protokół z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu przeprowadzonej w dniach 25-26.07.2016 r. przez mgr inż. Wojciecha Dziewiszka, posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ew. 205/80/WBPP. Opracowujący przywołany protokół dokonał oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych opisywanego obiektu budowlanego zgodnie z klasyfikacją określoną w protokole. W treści przywołanego protokołu wskazano na „średni” stan techniczny (stopień zużycia 31-50%) i konieczność wykonania robót remontowych przed nadejściem okresu zimowego (III stopień pilności) w zakresie: pokrycia dachowego (dachówki częściowo rozwarstwione z ubytkami i złuszczeniami, papa uszkodzona, obróbki blacharskie dachu do wymiany); świetlika dachowego bocznego (konstrukcja stalowa skorodowana, szkło zbrojne popękane); obróbkę blacharskich oraz konieczność wykonania remontu poszczególnych elementów obiektu w roku następnym (IV stopień pilności) w zakresie: balkonów (odspojenia tynku, korozja elementów stalowych); więźby drewnianej (po licznych zalaniach, miejscowe spróchnienia); elewacji (na elewacji występują liczne ubytki tynku, uszkodzenia przy cokole); stolarki okiennej; opaski ochronnej (nierówność, pęknięcia); schodów i balustrad (stopnice zniszczone w kilku miejscach w obrębie świetlika). W zaleceniach pokontrolnych przywołanego protokołu wskazano na konieczność remontu: elewacji zewnętrznej; dachu w części krytej dachówką i papą; świetlików; obróbkę blacharskich; stolarki okiennej w piwnicy i na strychu; balkonów oraz zniszczonych stopnic.

Ponadto z oświadczenia mgr inż. Wojciecha Dziewiszka z dnia 12.01.2017 r. wynika, iż po zaistnieniu zdarzenia związanego z osunięciem się cegły z murka ogniowego przylegającego do budynku przy ul. Gajowej 12 (stanowiącego podstawę podjęcia postępowania) – usunięto pozostałe mogące odspoić się cegły oraz zabezpieczono zaprawą cegły zalegające wyżej. W dalszej części rzeczzonego oświadczenia wskazano, iż w 2013 r. wyremontowano rozpadające się kominy zagrażające upadkiem; w 2014 r. zabezpieczono siatką balkon na trzecim piętrze przed spadającym tynkiem; natomiast w 2016 r. odbito

Prowadzący sprawę: sygn. GF pok. 335, tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.

przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-14:30, środa: 8:30 – 17:00.

zagrożące tynki elewacji na wykuszach. Nie mniej jednak jak wskazał ww. są to wszystko działania doraźne – właściciel obiektu winien podjąć działania w zakresie remontu pozostałych elementów obiektu, w tym dachu oraz elewacji.

Zalecenia wskazane w protokole z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku z lipca 2016 r. oraz ustalenia poczynione w trakcie oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 2 marca 2017 r. – stanowiły podstawę do nałożenia obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu określonego w sentencji niniejszej decyzji.

W toku przeprowadzonych przez pracowników tut. organu oględzin rzeczowej nieruchomości ustalono, iż zalecenia zawarte w przedłożonej dokumentacji technicznej związanej z utrzymaniem obiektu budowlanego są w dalszym ciągu aktualne (poza świetlikiem nad klatką schodową, który został wyremontowany – tym samym nakazem objęto wyłącznie uszkodzony świetlik boczny), gdyż współwłaściciele obiektu budowlanego wobec posiadanej wiedzy, do chwili obecnej ich nie wykonali pomimo jednoznacznych zaleceń zawartych w protokołach okresowej kontroli przeprowadzanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb.

W ocenie PINB występujące w rzeczonym obiekcie budowlanym nieprawidłowości i usterki związane m.in. ze złym stanem technicznym: elewacji (odparzenia i ubytki tynku, zawilgocenia i zarysowania ścian i nadproży okiennych, uszkodzenia gzymsów); balkonów (odsłonięte i skorodowane elementy stalowe, płyty balkonowe spękane, liczne odparzenia i ubytki tynku z płyt i murowanych balustrad, kruszące się ceramiczne wypełnienie płyt, uszkodzone i zdeformowane obróbki czoła balkonów, nieszczelna izolacja); pokrycia dachowego i obróbek blacharskich dachu (luźne i osuwające się dachówki); nadmiernym zawilgoceniem oraz lokalnym przegnicciem i porażeniem biologicznym więźby dachowej (krokwi i płatwi) spowodowanych długotrwałą nieszczelnością pokrycia; uszkodzeniem murka ogniowego od strony elewacji frontowej w części północnej dachu (doraźne zabezpieczenie zaprawą murarską zachowanych cegieł); zniszczeniem stolarki okiennej w obrębie strychu i piwnicy; uszkodzeniem i znaczną korozją rynien i rur spustowych oraz obróbek blacharskich elewacji – w sposób jednoznaczny wskazują, iż budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i wymaga przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych w celu przywrócenia jego sprawności technicznej i usunięcia nieprawidłowości mogących stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwu mienia, które przyczyniają się do niszczenia budynku oraz mają destrukcyjny wpływ na jego elementy, w tym przede wszystkim konstrukcyjne.

W tym miejscu wyjaśnić należy, iż przepis art. 66 stanowiący podstawę prawną niniejszej decyzji znajduje się w rozdziale 6 Pb dotyczącym utrzymania obiektów budowlanych i służy przede wszystkim usunięciu nieprawidłowości powstałych w trakcie użytkowania obiektu, poprzez odtworzenie stanu pierwotnego (sprawności obiektu). Mając powyższe na uwadze tut. organ określając zakres obowiązków nałożonych na współwłaścicieli obiektu budowlanego określonych w sentencji niniejszej decyzji oparł się przede wszystkim na pozyskanej dokumentacji technicznej znajdującej się w aktach sprawy, jak również nieprawidłowościach ustalonych w trakcie kontroli i oględzin przedmiotowej nieruchomości dokonanej przez pracowników tut. organu, które świadczą o nadmiernym zużyciu technicznym wskazanych elementów obiektu budowlanego.

Ustawa Prawo budowlane zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie

uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie zgłosiły nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Po analizie zgromadzonego w toku prowadzonego postępowania administracyjnego materiału dowodowego oraz mając na uwadze fakt, iż budynek objęty przedmiotem postępowania wymaga gruntownego remontu kapitalnego, a jego aktualny stan techniczny jest efektem wieloletnich zaniedbań w zakresie wykonywania remontów, bieżących napraw i innych działań podejmowanych przez współwłaścicieli nieruchomości w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym i estetycznym – PINB uznał za zasadne i niezbędne wydanie w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb – nakazując Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy Gajowej 8-10 we Wrocławiu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu, o czym mowa w sentencji niniejszej decyzji – w technicznie uzasadnionym terminie uwzględniającym stopień skomplikowania nakazanych robót budowlanych. Ten technicznie uzasadniony termin jest w znacznej mierze zdeterminowany rodzajem robót, a nie ich zakresem ilościowym – bowiem w celu naprawy ścian zewnętrznych i elewacji budynku, balkonów, pokrycia dachowego muszą być spełnione warunki dla ich poprawnego wykonania, w tym przede wszystkim zachowanie odpowiedniej temperatury otoczenia, brak opadów – co uwzględnia zakreślony w sentencji niniejszej decyzji termin. Wyznaczając termin realizacji nakazanych robót remontowych uwzględniono również konieczność uzyskania niezbędnych uzgodnień i zezwoleń związanych m.in. z prowadzeniem robót w pasie drogowym i opracowania dokumentacji związanej z organizacją ruchu zastępczego (elewacja frontowa zlokalizowana jest w obrębie ciągu pieszo – jezdnego o dużym natężeniu ruchu) oraz uzgodnienia robót dotyczących elementów zewnętrznych przedmiotowego obiektu budowlanego z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Ponadto w ocenie tut. organu zebrany materiał dowodowy nie budzi wątpliwości i jest wystarczający do wydania niniejszej decyzji, w związku z powyższym odstąpiono od nałożenia na współwłaścicieli rzeczzonego obiektu budowlanego obowiązku przedłożenia ocen technicznych bądź ekspertyzy, co wiązałoby się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, które mogą być wykorzystane do usunięcia występujących nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu. Przyjęte stanowisko potwierdza również fakt, iż nakaz usunięcia wad określonych w sentencji zaskarżonej decyzji dotyczy przede wszystkim elementów wykończeniowych (zewnętrznych) – nie obejmuje natomiast swym zakresem elementów konstrukcyjnych (ścian nośnych), instalacyjnych lub elementów zakrytych i zanikających (brak tym samym konieczności wykonania odkrywek oraz dodatkowych opinii, badań, sprawdzeń przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje w poszczególnych specjalnościach). Stwierdzone nieprawidłowości widoczne są „gołym okiem” i dotyczą przede wszystkim uszkodzeń eksploatacyjnych wynikających z naturalnego zużycia technicznego spowodowanego okresem użytkowania oraz oddziaływaniem czynników atmosferycznych. Ponadto z ostatniego przeglądu 5-letniego z lipca 2016 r. wynika, iż fundamenty i ściany fundamentowe, ściany konstrukcyjne oraz izolacje nie posiadają uszkodzeń i znajdują się w stanie zadawalającym (25-30 % zużycia).

Ze względu na mogące występować realne zagrożenie życia i zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia – w zakresie obowiązków określonych w punktach 1-2 sentencji niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności – zgodnie z art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego.

W tym miejscu odnośnie wyznaczonych przez tut. organ terminów należy wyjaśnić, iż w przypadku rozpoczęcia wykonywania nakazu i usunięcia nieprawidłowości eliminujących zagrożenie w zakresie bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego – PINB na uzasadniony wniosek Zobowiązanych (złożony pod koniec upływu przywołanych terminów), rozważy możliwość ich zmiany stosownie do zaistniałych okoliczności. Warunkiem zmiany decyzji (np. w zakresie terminów wykonania obowiązków) jest w przedmiotowym przypadku

Prowadzący sprawę: sygn. GF pok. 335 , tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.

Biurowie Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.

przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-14:30, środa: 8:30 – 17:00.

przede wszystkim zgoda wszystkich stron postępowania. Ponadto bieg przywołanych terminów rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności, a więc po upływie 14 dni, jeżeli żadna ze stron nie wniesie środka zaskarżenia bądź w przypadku wniesienia odwołania – od dnia wydania rozstrzygnięcia przez organ II instancji.

Reasumując należy również wskazać, iż niniejsza decyzja zobowiązuje i jednocześnie uprawnia do wykonania robót określonych w sentencji i dlatego nie jest potrzebne uzyskanie pozwolenia na budowę czy dokonanie zgłoszenia zamiaru przystąpienia do remontu. Przepis art. 66 Pb nie tworzy dla właściciela czy zarządcy obiektu budowlanego nowego obowiązku, lecz tylko precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 Pb. Roboty budowlane objęte nakazem nałożonym na tej podstawie nie wymagają wydania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia.

Mając na względzie powyższe, **rozstrzygam** jak na wstępie.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie **14 dni** od dnia jej doręczenia.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

[Signature]
mgr inż. Przemysław Samocki

Otrzymują:

1. Roman Olakowski – „RODOM” Zarządzanie Nieruchomościami
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Gajowej 8-10 we Wrocławiu
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a.

Prowadzący sprawę: sygn. GF pok. 335 , tel. 71 777 94 91, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-14:30, środa: 8:30 – 17:00.