

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
WE WSCHOWIE

Plac Kosynierow 1c. 67-400 Wschowa
tel. 65 540 21 10 NIP 925-19-29-858

PINB.5162.22.2022.14.PP

Spółka Komunalna Wschowa Sp z o. o.
we Wschowie

Wpl. 14. WRZ. 2023

Adz. 4463 podpis [signature]

Wschowa, dnia 14 września 2023r.

DECYZJA NR 95/2023

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – „Kodeks postępowania administracyjnego” (Dz. U. z 2023r. poz. 775 zm.) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580,

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie

n a k a z u j e

właścicielowi – Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Nowa 7 we Wschowie

usunąć, w terminie do dnia 31 grudnia 2023r. nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580, poprzez:

1. usunięcie zarysowań ściany zachodniej budynku (na zewnątrz i wewnątrz budynku);
2. naprawę gzymsów i tynków na w/w ścianie;

Obowiązek z pkt 1 należy zrealizować poprzez zastosowanie jednej z dostępnych na rynku technologii usuwania zarysowań i wzmacniania ścian poprzez tzw. „zszywanie muru”. W tym celu należy wprowadzić w strukturę muru (w bruzdy o głębokości około 4cm) pręty zbrojeniowe tzw. kotwy spiralne, osadzone na zaprawę do kotew spiralnych. Pręty wprowadzić w mur w odstępach odpowiadających grubości trzech do czterech warstw cegieł, prostopadle do rysy, z przedłużeniem pręta o min. 80cm po obu stronach rysy, na całej długości (wysokości) rysy. Dodatkowo rysę wypełnić preparatem iniekcyjnym np. żywicą poliuretanową. W miarę potrzeby powyższe czynności należy wykonać również po wewnętrznej stronie ściany zachodniej, w obrębie lokalu nr 1.

Obowiązek z pkt 2 należy zrealizować w następujący sposób: należy odbić odparzone i obłuzowane fragmenty tynku na elewacji zachodniej a w ich miejsce wykonać nowe tynki cementowo-wapienne. Gzymsy na elewacji zachodniej naprawić odtwarzając stan pierwotny (tynki cementowo-wapienne, cegła ceramiczna pełna) z tym, że dopuszcza się zastosowanie innych materiałów niż w stanie pierwotnym tj. można zastosować specjalistyczne zaprawy do wykonywania gzymsów.

Uwaga. W/w roboty budowlane prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonanie robót należy zlecić osobie/firmie posiadającej odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe przy tego typu robotach budowlanych a zastosowane materiały budowlanego muszą posiadać odpowiednie dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie. Zaleca się, aby montaż prętów zbrojeniowych poprzedzono odpowiednią analizą statyczną.

Potwierdzeniem poprawności wykonanych robót budowlanych musi być oświadczenie w tej sprawie osoby, pod nadzorem której przeprowadzone będą te roboty budowlane.

UZASADNIENIE

W dniu 13 maja 2022r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wschowie wpłynęło pismo od Pana [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] najemców lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Nowej 7 zawierające podanie o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego tego budynku, a w szczególności w sprawie pękających ścian i odpadającego tynku z elewacji budynku.

W dniu 14 czerwca 2022r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadził kontrolę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580, w wyniku której ustalono, że:

1. na kontroli nie stawili się współwłaściciele budynku tj. Gmina Wschowa oraz Pan [REDAKTOWANO]
2. przedmiotowy budynek znajduje się w zabudowie szeregowej z innymi budynkami wielorodzinnymi, wzdłuż ulicy Ks. A. Kostki;
3. jest to budynek z czterema kondygnacjami: piwnicą, parterem, piętrem i z poddaszem użytkowym z tym, że podpiwniczenie znajduje się tylko pod częścią budynku;
4. budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej tj. ściany są murowane, stropy ceglane i drewniane, więźba dachowa drewniana, dach pokryty jest dachówką ceramiczną;
5. w budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne: lokal nr 1 na parterze, lokal nr 2 na piętrze i lokal nr 3 na poddaszu oraz lokal użytkowy na parterze budynku;
6. budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym tj. ściany budynku, zwłaszcza ściana zachodnia są spękane i zarysowane, tynki są popękane i odparzone, uszkodzone są gzymsy i fragmenty ścian, instalacja elektryczna w obrębie klatki schodowej przestarzała;
7. obecni na kontroli [REDAKTOWANO] oświadczyli, że stan techniczny budynku pogarsza się z każdym rokiem, szczególnie zaniepokojeni są zarysowaniami ściany zachodniej oraz stanem instalacji w budynku (na klatce schodowej);
8. Pan [REDAKTOWANO] zauważył, że ściana zachodnia odchyła się od pionu i przesuwająco widać po przesuniętej wykładzinie w pokoju lokalu nr 1;
9. dodał, że na chodnik oraz na ulicę (ul. Nowa) sąsiadującą z budynkiem spadają fragmenty gzymsów i tynku, co jest bardzo niebezpieczne;
10. Pan [REDAKTOWANO] zwrócili uwagę, że od 2011r. w budynku nie były prowadzone żadne roboty remontowe;
11. ponadto oświadczyli, że stolarka okienna w każdym lokalu mieszkalnym jest zniszczona, nieszczelna i nadaje się tylko do wymiany;
12. [REDAKTOWANO] oświadczył, że zarządcą nieruchomości jest Spółka Komunalna Wschowa Sp. z o.o.;

Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 to jest w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

W ocenie organu nadzoru budowlanego we Wschowie ustalenia dokonane podczas kontroli przeprowadzonej w dniu 14 czerwca 2022r. były wystarczające, aby stwierdzić, że przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym.

W związku z powyższym w dniu 7 marca 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wszczął postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580.

W toku w/w postępowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wezwał zarządcę nieruchomości tj. Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o. do przedłożenia protokołów z przeglądów okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) tj. okresowej, przeprowadzanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 1) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażen, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

W dniu 31 marca 2023r. Spółka Komunalna Wschowa Sp. z o.o. jako zarządca nieruchomości przedłożyła w PINB we Wschowie następujące dokumenty:

1. protokół nr 580/2022 z dnia 28 listopada 2022r. z okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku sporządzony przez Mistrza Kominarskiego Tobiasza Wojnarowskiego;
2. protokół nr 29/06/22 z dnia 10 czerwca 2022r. z przeglądu instalacji wewnętrznej gazu sporządzony przez mgr inż. Stanisława Sokołowskiego;
3. protokół z pomiarów ochronnych (elektrycznych) nr 146-W-VIII-2019 z dnia 22 sierpnia 2022r. sporządzony przez uprawnionego elektryka Piotra Śniegockiego;
4. protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku sporządzony przez technika budowlanego Andrzeja Strzebińskiego sporządzony w dniu 4 lipca 2022r.;
5. protokół z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku sporządzony przez technika budowlanego Andrzeja Strzebińskiego w dniu 4 lipca 2018r.;

Z dostarczonego protokołu „pięcioletniego” wynikało, że „budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym jego dalsze bezpieczne użytkowanie” z tym, że zalecono remont elewacji.

Z dostarczonego protokołu „rocznego” również wynikało, że niezbędny jest remont elewacji oraz klatki schodowej i schodów;

Protokół kominarski zawierał natomiast zalecenia remontu kominów tj. kominy wymagają otynkowania, pobielenia, zamontowania drzwiczek w otworach rewizyjnych na strychu a także wykonania wentylacji w kotłowni w lokalu nr 2 oraz wejścia na dach na dobudowanej części budynku.

Protokoły z przeglądu instalacji gazowej i elektrycznej nie zawierały uwag dotyczących stanu technicznego tych instalacji oraz zawierały stwierdzenie, że nadają się do użytkowania.

W dniu 4 kwietnia 2023r. Powiaty Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadził kolejną kontrolę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580.

Kontrolę przeprowadzono w obecności Pana [REDAKTOWANO] przedstawiciela Spółki Komunalne Wschowa Sp. z o.o. reprezentującej Wspólnotę Mieszkaniową ul. Nowa 7 we Wschowie oraz w obecności [REDAKTOWANO] – najemcy lokalu nr 1 oraz Pani [REDAKTOWANO] – najemcy lokalu nr 2.

Na kontroli odczytano protokół z kontroli przeprowadzonej w dniu 14 czerwca 2022r. oraz ustalono, że:

1. od 14 czerwca 2022r. nie przeprowadzono w budynku żadnych robót remontowych;
2. w ocenie PINB we Wschowie stan techniczny budynku pogorszył się zwłaszcza stan techniczny ściany zachodniej budynku (pęknięcie na ścianie, „wybrzuszenie”);
3. w obrębie lokalu nr 1 pomiędzy kuchnią i pokojem znajduje się ściana prostopadła do zewnętrznej ściany zachodniej budynku, na której widoczne są drobne pęknięcia;
4. w obrębie lokalu nr 2 na piętrze budynku, który znajduje się nad lokalem nr 1 ta sama ściana jest w dobrym stanie technicznym tzn. brak widocznych pęknięć, zarysowań itp.;
5. ponadto w pokoju lokalu nr 1 widoczne jest szczelina na wykładzinie, co w ocenie Pana [REDAKTOWANO] świadczy o przechylaniu się ściany zachodniej;
6. główna część budynku przykryta jest dachem dwuspadowym, z połaciami skierowanymi w stronę północną i południową;
7. ściana wewnętrzna pomiędzy kuchnią a pokojem w lokalu nr 1 i w lokalu nr 2 w ocenie PINB we Wschowie pierwotnie była południową zewnętrzną ścianą głównej bryły budynku - obecnie nadal część tej ściany stanowi zewnętrzną południową ścianę budynku do którego dobudowano część budynku, w której znajdują się kuchnie w lokalach nr 1 i 2;
8. część budynku pod lokalem nr 1 nie jest podpiwniczona;

Na podstawie analizy mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów dla działki nr ewid. 1580 położonej we Wschowie przy ul. Nowej 7 ustalono, że na działce tej znajduje się nie jeden lecz dwa budynki mieszkalne tj. budynek o nr ewid. 3344, który w protokołach z kontroli określany był jako główna bryła budynku oraz budynek o nr ewid. 3345, który określany był jako przybudówka.

Z powyższego wynikało, że kuchnie w lokalach nr 1 i 2 znajdują się w budynku o nr ewid. 3345 natomiast pozostała część tych lokali w budynku o nr ewid. 3344. Ponadto ustalono, i co do tego nie ma żadnych wątpliwości, że ściana pomiędzy kuchnią a pokojem w obu lokalach to ściana, która pierwotnie była ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego o nr ewid. 3344.

Należało również zauważyć, że budynek o nr ewid. 3344 jest wyższy i ogólnie większy od budynku o nr ewid. 3345 oraz to, że teren na którym znajdują się oba budynki jest pochyły ze spadkiem w stronę południową.

W/w informacje są istotne w kontekście mechaniki budowli, ponieważ istnieje duże prawdopodobieństwo, że oba budynki w różnym stopniu oddziałują na podłoże gruntowe, co może powodować wzajemnie oddziaływanie na siebie obu budynków i powodować naprężenia na styku obu budynków.

Potwierdzeniem powyższego może być to, że pęknięcia ściany zachodniej przebiegają mniej więcej w miejscu, w którym oba budynki łączą się.

Na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo

- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku

W ocenie PINB we Wschowie przedmiotowy budynek mieszkalny jest w nieodpowiednim stanie techniczny, co ustalono na kontrolach przeprowadzonych w dnia 14 czerwca 2022r. oraz. 4 kwietnia 2023r. Należało jednak zdać sobie sprawę z tego, że ustalenia z kontroli mogą nie oddawać pełnego zakresu nieprawidłowości w stanie technicznym występujących w tym budynku, a przede wszystkim nie dawały odpowiedzi co do przyczyn ich powstania, a co za tym idzie nie było możliwości podjęcia stosownych działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.

Dodatkowo, protokoły z kontroli okresowych dostarczone przez zarządcę nieruchomości również nie oddawały w pełni aktualnego stanu technicznego budynku, a tym bardziej nie dają odpowiedzi w jaki sposób usunąć stwierdzone nieprawidłowości.

Ustalenie faktycznych powodów pękania ścian budynku było niezbędne w celu opracowania właściwego sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. W tym celu niezbędna była wnikliwa analiza stanu faktycznego w drodze ekspertyzy technicznej sporządzonej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.

W ocenie PINB we Wschowie niezbędne było np. założenie specjalnych plomb, które dadzą informacje, czy pęknięcia powiększają się, wykonanie miejscowych odkrywek ścian poniżej gruntu, badanie stabilności gruntu itp.

Tego typu badania należało powierzyć osobie, która posiada zarówno odpowiednią wiedzę techniczną w tym zakresie, dysponuje odpowiednim sprzętem i aparaturą a także posiada uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i jest członkiem właściwej izby inżynierów budownictwa.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 ustawy „Prawo budowlane” organ nadzoru budowlanego w razie powstania uzasadnionych wątpliwości, co do jakości robót budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, może nałożyć, w drodze postanowienia na uczestników procesu budowlanego (inwestora, inspektora nadzoru, projektanta i kierownika budowy), właściciela lub zarządcę obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

W dniu 5 kwietnia 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wydał postanowienie nr 39/2023, którym nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Nowa 7 we Wschowie przedłożyć, w terminie do dnia 31 lipca 2023r. ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580 (budynek o nr ewid. 3344 i 3345), w szczególności: stanu technicznego ściany zachodniej budynku.

W dniu 26 maja 2023r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Nowa 7 we Wschowie – reprezentowana przez zarządcę nieruchomości – Spółkę Komunalną Wschowa wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie o przedłużenie „do dnia 31 grudnia 2023r. terminu wykonania wymaganej ekspertyzy technicznej ze względu na niewystarczające środki finansowe w/w Wspólnoty Mieszkaniowej”.

Jak już wspomniano art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) mówi, że organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia”.

Oceny i ekspertyzy techniczne, o których mowa w art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego stanowią dowód we wszczętym postępowaniu administracyjnym, dlatego do tych ekspertyz lub ocen, jako dowodów w sprawie, mają również zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, w szczególności Działu II Rozdziału 4 "Dowody".

Zgodnie z § 77 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. „Kodeks postępowania administracyjnego” (Dz. U. z 2023r. poz. 775 zm.) organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy. Z przepisu tego wynika ogólna zasada postępowania administracyjnego, która prowadzi do wniosków, że to organ prowadzący postępowanie decyduje o gromadzeniu materiału dowodowego. W celu prawidłowej realizacji tego obowiązku w art. 77 § 2 Kpa nadano organom uprawnienie do modyfikacji swoich postanowień dotyczących przeprowadzenia dowodu. Zgodnie z tym przepisem *organ może w każdym stadium postępowania zmienić, uzupełnić lub uchylić swoje postanowienie dotyczące przeprowadzenia dowodu*. Przy czym jak wynika z treści tego przepisu, organ nie jest związany żadnymi szczegółowymi kryteriami takimi jak np. wniosek strony czy interes publiczny. Przepis ten nie zawiera również ograniczeń w jakim zakresie można modyfikować postanowienie dowodowe. Organ uznaniowo decyduje więc, czy zachodzi zasadność zmiany, uzupełnienia czy uchylecia postanowienia dowodowego, choć oczywiście musi kierować się innymi przepisami i zasadami postępowania.

Mając na uwadze informację Spółki Komunalnej Wschowa Sp. z o.o. zawartą we wniosku z dnia 26 maja 2023r. dotycząca braku odpowiednich środków finansowych, które Wspólnota Mieszkaniowa ul. Nowa 7 we Wschowie musiałaby przeznaczyć na sporządzenie przedmiotowej ekspertyzy oraz mając na uwadze informacje uzyskane od Kierownik Działu Zarządzania Nieruchomości Spółki Komunalnej Wschowa Sp. z o.o. tj. o braku realnych możliwości zgromadzenia odpowiednich środków finansowych na ten cel, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie uznał, że bezzasadne będzie przedłużanie terminu dostarczenia wymaganej ekspertyzy, ponieważ w terminie określonym przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o. ekspertyza ta i tak nie zostanie dostarczona.

W ocenie PINB we Wschowie, w przedmiotowym postępowaniu, również mało skuteczne będzie zastosowanie przepisu zawartego w art. 81c ust. 4 Prawa budowlanego, w którym mówi się, że *w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia*.

Wykonanie ekspertyzy technicznej przez zobowiązanego lub też na zlecenie organu nadzoru budowlanego, jednak na koszt zobowiązanego wiąże się z potrzebą przeznaczenia środków finansowych na ten cel, których Wspólnota Mieszkaniowa ul. Nowa 7 we Wschowie nie posiada i nie będzie posiadać w terminie, który zapewniłby zlecenie wykonania tej ekspertyzy w odpowiednio krótkim czasie.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie uznał, że w zaistniałej sytuacji, w przedmiotowej sprawie należy wydać decyzję w oparciu o zgromadzony do tej pory materiał dowodowy, nakazującą wykonanie określonych w tej decyzji robót budowanych mających na celu usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku oraz wykonanie ewentualnych zabezpieczeń tego budynku przed pogłębianiem się jego degradacji, a postanowienie nr 39/2023, które i tak pozostanie nieskutecznym środkiem służącym do zgromadzenia dodatkowego materiału dowodowego należy wyeliminować z obiegu prawnego.

W dniu 23 sierpnia 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wydał postanowienie nr 97/2023, którym uchylił swoje postanowienie nr 39/2023 z dnia 5 kwietnia 2023r. którym zobowiązał Wspólnotę Mieszkaniową ul. Nowa 7 we Wschowie do

przedłożenia w terminie do dnia 31 lipca 2023r. ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Nowej 7 na działce nr ewid. 1580 (budynek o nr ewid. 3344 i 3345), w szczególności: stanu technicznego ściany zachodniej budynku.

W oparciu o ogólnie dostępne informacje zawarte w literaturze fachowej oraz na stronach internetowych poruszających tematykę dotyczącą zarysowań ścian budynków, w tym powodów powstawania tych uszkodzeń oraz sposobu ich naprawy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie uznał, że należy dokonać naprawy zarysowań ściany zachodniej budynku poprzez tzw. „zszycie” muru. Polega to na tym, że usuwa się zaprawę w spoinie wspornej (najczęściej mechanicznie) na głębokość 4-6 cm, umieszcza się w wykonanej bruździe zaprawę za pomocą specjalnego aplikatora, osadza w niej pręt zbrojeniowy i wypełnienia bruźdę zaprawą aż do lica muru. Mury o grubości jednej cegły najczęściej zszywa się z jednej strony, a mury grubsze można zszywać z dwóch stron. W wypadku konieczności uzyskania większej wytrzymałości można również zastosować podwójne pręty w każdej bruździe. Wówczas zaleca się, aby bruźda miała głębokość 6 cm. Rozstaw prętów zszywających i ich długość powinny wynikać z obliczeń statyczno-wytrzymałościowych. W wypadku, gdy takich obliczeń się nie prowadzi, wzmocnienie projektuje się najczęściej na tzw. inżynierskie wycucie. Wiele publikacji podaje wytyczne dotyczące zasad rozmieszczania prętów zszywających i przyjmowania ich długości. Na ogół zaleca się, aby długość zakotwienia pręta zbrojeniowego poza rysę wynosiła co najmniej 50cm, a rozstaw prętów maksymalnie co 3-4 spoiny wsporne w murze wzniesionym z klasycznej cegły.

Mając na uwadze powyższe wytyczne organ nadzoru budowlanego we Wschowie uznał, że przy braku odpowiednich obliczeń, kierując się tzw. wycuciem inżynierskim, pręty zbrojeniowe należy przedłużyć obustronnie o min. 80cm poza rysę a pręty muszą być osadzone w co trzeciej lub czwartej spoinie. Dodatkowo rysę należy wypełnić zaprawą lub żywicą poliestrową, która oprócz właściwości wiążących mur będzie również chroniła przed przenikaniem wód opadowych do wnętrza muru.

Pozostałe roboty budowlane tj. naprawę tynków i gzymsów na ścianie zachodniej, z uwagi na ich stosunkową prostotę i typowość prowadzić należy w oparciu z ogólnie przyjętą i rozumianą sztukę budowlaną.

Z uwagi na stopień skomplikowania robót mających za zadanie wzmocnienie muru oraz prac na wysokości, wszystkie nakazane w decyzji roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej będącej członkiem właściwej izby inżynierów budownictwa.

W przypadku potrzeby zajęcia pasa drogowego, przed przystąpieniem do wykonywania tych robót należy uzyskać stosowne zezwolenia od właściciela tej drogi.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej dostarczenia.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
we Wschowie
Pawel Pawlak

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Nowa 7 we Wschowie reprezentowana przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o.

Do wiadomości:

1. Spółka Komunalna Wschowa Sp. z o.o.
2. Starostwo Powiatowe we Wschowie
3. PINB-a/a