

PINB-G.5144.6.2024

DECYZJA

Działając na podstawie art.66 ust.1 pkt 3 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U.2024.725 z późniejszymi zmianami) oraz art.104 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj.Dz.U.2024.572) w związku z nieodpowiednim stanem technicznym drewnianej więźby dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Lesznie przy ul. Dąbrowskiego 4-6

nakazuję

Zarządcy budynku – Miejskiemu Zakładowi Budynków Komunalnych w Lesznie – wykonanie remontu drewnianej więźby dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Lesznie przy ul. Dąbrowskiego 4-6 w terminie do 31-12-2025r.

Remont należy wykonać w oparciu o Projekt Techniczny sporządzony przez mgr inż. Mariusza Chmielewskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr 34/94/PW w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zakresie i sposób szczegółowo opisany w tym projekcie technicznym.

Ze względu na wielkość obiektu oraz duży stopień skomplikowania konstrukcji dachu zaleca się prowadzić remont pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

Po wykonaniu w/w remontu należy niezwłocznie pisemnie powiadomić PINB dla Miasta Leszna przedkładając protokół odbioru robót remontowych potwierdzających prawidłowość ich wykonania, w zakresie zgodnym z w/w projektem technicznym oraz stwierdzającym, że konstrukcja dachu jest w odpowiednim stanie technicznym.

Do czasu zakończenia prac remontowych więźby dachowej należy systematycznie kontrolować jej stan techniczny i w razie konieczności podjąć działania mające na celu likwidację ewentualnych zagrożeń. Podczas prowadzenia robót remontowych miejsca prowadzenia robót zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Leszna przeprowadził kontrolę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Lesznie przy ul. Dąbrowskiego 4-6 pod kątem sprawdzenia stanu technicznego drewnianej więźby dachowej tego budynku.

Zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie.

Podczas kontroli zarządca przedłożył Projekt Techniczny sporządzony przez mgr inż. Mariusza Chmielewskiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 34/94/PW w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, obejmujący projekt naprawy uszkodzonej więźby dachowej.

Na podstawie przeprowadzonej kontroli oraz na podstawie przedłożonego w/w projektu technicznego ustalono:

1. Przedmiotowy budynek pełni funkcję budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wykonany został w technologii tradycyjnej: ściany murowane z cegły, stropy stalowo-ceglane typu Kleina, dach stromy wielospadowy w konstrukcji drewnianej z więźbą w układzie krokwiowo-płatwiowym z kleszczami, połać kryta dachówką ceramiczną,

2. Stwierdzono lokalne uszkodzenia węzłów więźby dachowej polegające na rozszczelnieniu się węzłów oraz widocznej korozji biologicznej elementów węzłów - uszkodzenia występują głównie w okolicach murłaty i podstawy krokwi w miejscu ich oparcia na murłacie, w w/w dokumentacji wskazano 14 takich uszkodzonych węzłów i szczegółowo je opisano,
3. Ponadto – w części dotyczącej opinii o stanie technicznym więźby dachowej – stwierdzono, że:
 - brak jest mechanicznego mocowania dachówek w obrębie miejsc szczególnie narażonych na działanie porywów wiatru (krawędzie dachu, okolice okien i lukarn),
 - membrana dachowa została ułożona w sposób niedbały, brak jej ciągłości oraz prawidłowego mocowania do połaci, stwierdzono liczne jej uszkodzenia, przedarcia oraz próby nieudolnej naprawy uszkodzonych miejsc,
 - brak śladów czyszczenia i konserwacji elementów drewnianych środkami do impregnacji,
 - brak śladów napraw miejsc uszkodzonych przez owady,
 - znaczne zawilgocenia ścian kolankowych oraz brak konserwacji spoin między cegłami,
 - brak zamontowanych na dachu ław kominiarskich umożliwiających inspekcję i przegląd kominów.

PINB dla Miasta nie stwierdził na dzień kontroli widocznego zagrożenia ze strony więźby dachowej budynku. W aktach sprawy prowadzonego wcześniej postępowania znajduje się Protokół Nr 02/23 z dnia 10-06-2023r. sporządzony przez mgr inż. Mariusza Boniaka (posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego RZE/X/0028/22), w którym autor opracowania stwierdza, że przeprowadzone zostały prace wzmacniające więźbę dachową, ale są to działania tymczasowe i prowizoryczne, należy podjąć działania kompleksowego wzmocnienia przedmiotowej więźby.

Więźba dachowa powinna zostać naprawiona, aby zapobiec dalszej degradacji i by wyeliminować powstanie stanu potencjalnego zagrożenia.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym organ nadzoru budowlanego nakazuje usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w określonym terminie (art.66 ust.1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane).

Mając na uwadze stwierdzony nieodpowiedni stan techniczny więźby dachowej oraz w oparciu o przepisy Prawa budowlanego PINB dla miasta Leszno niniejszą decyzją nakazał zarządcy budynków – Miejskiemu Zakładowi Budynków Komunalnych w Lesznie – wykonanie remontu drewnianej więźby dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Lesznie przy ul. Dąbrowskiego 4-6 w terminie do 31-12-2025r.

Remont należy wykonać w oparciu o Projekt Techniczny sporządzony przez mgr inż. Mariusza Chmielewskiego posiadającego uprawnienia budowlane nr 34/94/PW w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zakresie i sposób szczegółowo opisany w tym projekcie technicznym.

Ze względu na wielkość obiektu oraz duży stopień skomplikowania konstrukcji dachu zaleca się prowadzić remont pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

Po wykonaniu w/w remontu należy niezwłocznie pisemnie powiadomić PINB dla Miasta Leszna przedkładając protokół odbioru robót remontowych potwierdzających prawidłowość ich wykonania, w zakresie zgodnym z w/w projektem technicznym oraz stwierdzającym, że konstrukcja dachu jest w odpowiednim stanie technicznym.

Do czasu zakończenia prac remontowych więźby dachowej należy systematycznie kontrolować jej stan techniczny i w razie konieczności podjąć działania mające na celu likwidację ewentualnych zagrożeń.

Podczas prowadzenia robót remontowych miejsca prowadzenia robót zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

Przed wydaniem decyzji administracyjnej w przedmiotowej sprawie zgodnie z art. 10 Kpa zapewniono stronom biorącym udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym czynny udział.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Poznaniu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Odwołanie nie podlega opłacie skarbowej.

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 (art.127a KPA).

Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania ma taki skutek, że od niniejszej decyzji nie będzie można złożyć odwołania oraz nie będzie można jej zaskarżyć do wojewódzkiego sądu administracyjnego, a decyzja będzie podlegać wykonaniu.

Strona może zawrzeć w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
DLA MIASTA LESZNA**

Robert Wiśniewski

Otrzymują:

1. Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie
2. a/a

Do wiadomości:

1. Miejski Konserwator Zabytków w Lesznie
2. Urząd Miasta Leszna – Wydział Architektury Planowania przestrzennego i Budownictwa