POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W KRAKOWIE - POWIAT GRODZKI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2017 -11- 06
L.dz. 4003/2017
Dekretacja P+T+PR+RN+6x bud. Mazowiecka 84: www.smlobzow.pl;
kopia kopia kopia

ROIK I.5162.59.2017.AST Kraków, dnia 31.10.2017 r.

DECYZJA NR 1497/2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2, art. 80 ust. 2 pkt 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257)

nakazuje się

Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków – zarządcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego przy ul. Mazowieckiej 84 na działce nr 388/2 obr. 46 Krowodrza w Krakowie

usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego przy ul. Mazowieckiej 84 na działce nr 388/2 obr. 46 Krowodrza, w zakresie przewodów kominowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, zgodnie z treścią projektu budowlanego będącego w posiadaniu SM „Łobzów", autorstwa arch. Mariusza Twardowskiego, zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 1771/2015 z dnia 21.07.2015 r., znak: AU-01-1.6740.2.602.2015.ERM dla zamierzenia budowlanego pn.: *„Przebudowa przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr 388/2, obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie"*

poprzez wykonanie przebudowy i remontu trzonów kominowych mieszczących zbiorcze przewody spalinowe i wentylacyjne dla pomieszczeń łazienek, toalet i kuchni lokali mieszkalnych, w tym wymianę gazowych podgrzewaczy c.w.u. z otwartą komorą spalania na gazowe podgrzewacze c.w.u. z zamkniętą komorą spalania, zamontowanie nawiewników przyokiennych w mieszkaniach oraz usprawnienie wentylacji garaży mieszczących się na parterze budynku.

w terminie do dnia 31.12.2018 r.

Jednocześnie, zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane zakazuje się użytkowania gazowych, przepływowych, podgrzewaczy wody w lokalach nr 4, 12, 14, 23, 25, 26, 27, 29 wykazanych w opinii rzeczoznawcy dla rzemiosła kominiarskiego, mistrza kominiarskiego Jerzego Nenko z lipca 2014 r. do czasu wymiany na gazowe podgrzewacze wody z zamkniętą komorą spalania i prawidłowego ich podłączenia do przewodów spalinowych.
Decyzja o zakazie użytkowania ww. gazowych, przepływowych podgrzewaczy wody podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Jednocześnie poucza się, iż:

- prace należy prowadzić pod nadzorem kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego, posiadających uprawnienia w specjalności konstrukcyjno - budowlanej oraz wpis do właściwej izby samorządu zawodowego, zgodnie z przepisami BHP a w szczególności zgodnie z opracowanym Planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia,
- przed przystąpieniem do robót nakazanych niniejszą decyzją kierownik budowy zobowiązany jest do opracowania szczegółowego planu BIOZ
- o wykonaniu obowiązku nakazanego niniejszą decyzją należy pisemnie poinformować tut. Inspektorat w terminie 7 dni od daty jego wykonania, składając stosowne oświadczenie osoby uprawnionej, potwierdzające prawidłowość wykonania przedmiotowych robót,

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
w Krakowie - Powiat Grodzki,
30-552 Kraków, ul Wielicka 28A
tel. 12 616 56 60, 12 616 56 40, fax 12 616 56 41

Z199315

- w przypadku niewykonania obowiązku nałożonego niniejszą decyzją wszczęte zostanie postępowanie egzekucyjne wynikające z ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 599 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki prowadzi wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego przy ul. Mazowieckiej 84 na działce nr 388/2 obr. 46 Krowodrza w Krakowie, w zakresie przewodów kominowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia.

W związku z otrzymanym w dniu 30.03.2017 r. pismem przez tut. organ dotyczącym złego stanu technicznego budynku zlokalizowanego przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie, wezwano Spółdzielnie Mieszkaniową „Łobzów" do przedłożenia dokumentacji związanej z utrzymaniem i użytkowaniem przedmiotowego budynku.

W dniu 12.05.2017 r. zgłosił się do tut. inspektoratu p. Andrzej Bobowski – członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" i przedłożył do wglądu plik dokumentów, w tym książkę obiektu budowlanego, protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 28.10.2016 r., protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej z 2016 r., protokół z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku z 2016 r., protokoły z pomiarów instalacji elektrycznych z 2016 r. oraz protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 26.10.2012 r.

Pan Andrzej Bobowski przedstawił historię działań podjętych przez SM „Łobzów" w celu wyeliminowania nieprawidłowości stwierdzonych w protokole kominiarskim z 2012 r.

Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie w dniu 15 maja 2013 r. wydał decyzję, w której nakazano Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" cyt.: *„Doprowadzić do pełnej sprawności technicznej przewody kominowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie."* Decyzja został wydana w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego, poprzedzonego czynnościami kontrolnymi, w trakcie których w dniu 19.03.2013 r. został przedłożony protokół z dnia 26.10.2012 r., z okresowej kontroli przewodów kominowych. W wymienionym protokole zapisano cyt.:

Objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają wyżej wymienionym przepisom. dotyczy to w szczególności następujących stwierdzonych uchybień, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Przewody kominowe wybudowane są z elementów prefabrykowanych, są nieszczelne i powodują zakłócenia ciągów w przewodach spalinowych i wentylacyjnych.

W łazienkach m. nr 1, 2, 5, 6, 14, 17, 21, 22, 258, 26, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 374, 39, 40, 41, 43, 44 brak wentylacji grawitacyjnej. Zastosowano otwory kontaktowe o przekroju (14x14x21) do WC gdzie znajdują się kratki wentylacyjne."

W lipcu 2014 r. SM „Łobzów" uzyskała opinię rzeczoznawcy dla rzemiosła kominiarskiego, mistrza kominiarskiego Jerzego Nenko, dotyczącą prawidłowości przewodów kominowych oraz podłączeń w budynku przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie.

Ww. opinii rzeczoznawca stwierdził cyt.:

1. Zbiorcze przewody spalinowe i wentylacyjne na łączeniach segmentów betonowych posiadają liczne nieszczelności spowodowane brakiem wypełnienia zaprawą murarską. Stwierdzono również niedokładne ułożenie segmentów betonowych - kominowych.

2. Na łączeniach przykanalików łączących gazowe przepływowe podgrzewacze wody oraz przykanalików wentylacyjnych z przewodami zbiorczymi występują nieszczelności.

3. W mieszkaniach nr 4,12,14,23,25,26,27,29 występuje brak połączeń odprowadzenia spalin z gazowych przepływowych podgrzewaczy wody z przykanalikami przewodu spalinowego. Odprowadzenie spalin kończy się w szachcie technicznym.

4. Brak drożności przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej nr. przewodu 63,65,66 na załączonym rysunku.

5. Przewody wentylacji grawitacyjnej ponad dachem budynku posiadają nieprawidłowe wyprowadzenia, brak wewnątrz tych przewodów segmentów – prefabrykatów, nr. przewodów oznaczonych na załączonym rysunku 14,47,52,55,59,60,67,68.

6. Nieprawidłowe zakończenie przewodu wentylacyjnego zbiorczego nr.28,30, które zostały wykonane rurami stalowymi z nasadami nieocieplane.

7. W pomieszczeniach łazienek gdzie są podłączone piecyki łazienkowe gazowe do podgrzewania cieplej wody, brak wentylacji grawitacyjnej z mieszkań, w których jest zastosowany otwór kontaktowy pomiędzy łazienką a wc:
a) nie ma takiego przepisu a także nigdy nie było aby można było zastosować takie rozwiązanie przy podłączeniu odbiorników gazowych.
8. W dwóch pionach przewodów kominowych z pomieszczeń łazienek zastosowano wkłady kominowe a podłączenia do tych przewodów oznaczono na załączonym rysunku.

Następnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów" w Krakowie zleciła przygotowanie projektu budowlanego, który przedstawiałby rozwiązanie mające doprowadzić do wykonania nakazu Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Krakowie oraz wystąpiła z wnioskiem do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn.: *„Przebudowa przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr 388/2, obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie."* W dniu 21.07.2015 r. Prezydent Miasta Krakowa wydał decyzję nr 1771/2015, znak: AU-01-1.6740.2.602.2015.ERM, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego jw. Zakres projektu objął przebudowę kominów wentylacyjnych i spalinowych oraz przewidział usuniecie nieprawidłowości stanu technicznego opisanych w ww. opiniach. Ponadto zakresem projektu objęto montaż nawiewników przyokiennych w mieszkaniach oraz zagadnienie wentylacji garaży mieszczących się na parterze budynku. Wykonanie zaprojektowanych robót budowlanych zapewni w budynku prawidłową wentylację i bezpieczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. odprowadzenie spalin z gazowych podgrzewaczy wody użytkowej. Otrzymując ww. decyzję SM „Łobzów" uzyskała prawo do wykonania robót wskazanych w przedmiotowym projekcie budowlanym.

Z treści opisu projektu wynika, że przedmiotowy budynek to wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny w typie galeriowca, posiadający 5 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną. Dwa równolegle umieszczone skrzydła budynku przesunięte są względem siebie w pionie o wysokości połowy kondygnacji i obsługiwane są przez wspólne klatki schodowe znajdujące się między nimi. W skrzydle frontowym niższym na parterze znajdują się garaże, wózkownie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Na piętrach 1÷4 znajdują się mieszkania dostępne z trzech klatek schodowych, z których wyjście prowadzi także na stropodach płaski i do umieszczonych na nim, po jednym nad każdą klatką schodową lokali pomocniczych (pracowni). W skrzydle położonym w głębi posesji lokale mieszkalne zorganizowane są wokół dwóch klatek schodowych (wspólnych ze skrzydłem frontowym) na pięciu kondygnacjach. Wejścia do wszystkich mieszkań w budynku prowadzą z klatki schodowej przez małe galerie częściowo przeszklone, częściowo otwarte. Z klatek schodowych wejścia prowadzą także do pracowni zlokalizowanych ponad dachem i na dach. W kondygnacji podziemnej znajdują się komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze. Obiekt wyposażony jest w instalacje c.o. z MPEC, prefabrykowane zbiorcze przewody wentylacji grawitacyjnej oraz prefabrykowane zbiorcze przewody spalinowe.

W dniu 19.11.2015 r. Zarząd SM „Łobzów" podjął uchwałę nr 28/47/2015, w której w pkt 2 postanowił cyt.: *„wnieść do Projektu Planu Remontów na rok 2016 propozycję remontu przewodów kominowych (z wymianą gazowych podgrzewaczy wody) i wentylacyjnych (przywrócenie istniejących kominów do właściwego stanu technicznego zgodnie z decyzją nakazową w tym zakresie)".*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" wydała w dniu 14.12.2015 r. uchwałę nr 9/XVI/2015, w której uchyliła ww. uchwałę Zarządu w zakresie pkt 2. Po upływie niespełna dwóch miesięcy Rada Nadzorcza zmieniła swoje stanowisko i w dniu 08.02.2016 r. uchwałą nr 4/I/2016, uchyliła uchwałę z dnia 14.12.2015 r. oraz zobowiązała Zarząd do natychmiastowego przystąpienia do prac związanych z remontem przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych. Rada Nadzorcza tego samego dnia uchwaliła Plan Remontów na rok 2016 przewidując remont przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz wymianę gazowych podgrzewaczy wody. W dniu 12.04.2016 r. do Sądu Okręgowego w Krakowie, I Wydział Cywilny wpłynął pozew skierowany przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej SM „Łobzów" nr 4/I/2016 z dnia 8.2.2016 r. podjętej w sprawie remontów przewodów kominowych.

W dniu 02.03.2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, I Wydział Cywilny wydał wyrok w sprawie jw., w którym ustalił nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" nr 4/I/2016 z dnia 8 lutego 2016 r. podjętej w sprawie remontu przewodów kominowych. Tym samym została zablokowana możliwość wykonania przebudowy przewodów kominowych na podstawie

decyzji Prezydenta Miasta Krakowa nr 1771/2015 z dnia 21.07.2015 r., znak: AU-01-1.6740.2.602.2015.ERM, projektu opracowanego przez uprawnione osoby.

W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów" nie rozpoczęła robót budowlanych mających usunąć nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w zakresie przewodów kominowych.

Po analizie całego materiału zebranego w niniejszej sprawie, w sytuacji gdy odpowiedzialna za stan techniczny przewodów kominowych w budynku położonym przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie, SM „Łobzów" nie wyeliminowała stanu zagrożenia co wskazuje protokół kominiarski z dnia 28.10.2016 r., a charakter stwierdzonych nieprawidłowości może stwarzać zagrożenie dla jego mieszkańców, PINB w Krakowie - Powiat Grodzki ustalił, że występuje przesłanka, o której mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, cyt.:

„1. 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

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku."

Ponadto ze względu na opinię rzeczoznawcy dla rzemiosła kominiarskiego, mistrza kominiarskiego Jerzego Nenko z lipca 2014 r., w której stwierdzono, że w niektórych lokalach mieszkalnych występuje brak połączeń odprowadzenia spalin z gazowych przepływowych podgrzewaczy wody z przykanalikami przewodu spalinowego, a odprowadzenie spalin kończy się w szachcie technicznym, zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane cyt.: *„W decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie"*, zakazano użytkowania gazowych, przepływowych, podgrzewaczy wody w lokalach nr 4, 12, 14, 23, 25, 26, 27, 29 do czasu wymiany na gazowe podgrzewacze wody z zamkniętą komorą spalania i prawidłowego ich podłączenia do przewodów spalinowych

Mając na uwadze, iż SM „Łobzów" posiada projekt budowlany zatwierdzony ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 1771/2015 z dnia 21.07.2015 r., znak: AU-01-1.6740.2.602.2015.ERM dla zamierzenia budowlanego pn.: *„Przebudowa przewodów kominowych wentylacyjnych i życia spalinowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr 388/2, obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie"*, w którym przedstawiono sposób doprowadzenia przewodów kominowych do stanu niestwarzającego zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, tut. organ nakazał usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego przy ul. Mazowieckiej 84 na działce nr 388/2 obr. 46, w zakresie przewodów kominowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i bezpieczeństwa mienia, zgodnie z treścią tego projektu.

Na podstawie orzecznictwa sądowo-administracyjnego stwierdzić należy, że decyzja wydana na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego nie jest decyzją uznaniową. W okolicznościach wymienionych w tym przepisie, właściwy organ nakazuje usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, co oznacza, iż ma obowiązek wydania decyzji w tym przedmiocie.

Należy podkreślić, że art. 66 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wskazuje, iż decyzje podejmowane na jego podstawie mają charakter związany. Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w art. 66 ust. pkt 1-4 powołanej wyżej ustawy, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 02.06.2009 r. II SA/Bd 921/08 opublikowano w Legalis, wyrok NSA z dnia 14.07.1998 r. , sygn. akt IV SA 1420/96 niepubl.). W tym miejscu należy wskazać, że kolejność przesłanek wymienionych w art. 66 pkt 1-4 ustawy Prawo budowlane nie jest przypadkowa. Organ nadzoru budowlanego w takiej kolejności winien doprowadzać obiekty do stanu zgodnego z prawem – najpierw w zakresie usunięcia zagrożeń. W sentencji niniejszej decyzji tut. organ nakazał wykonanie koniecznych robót i czynności w zakresie usunięcia nieprawidłowości mogących stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

Krąg podmiotów, na które mogą być nałożone obowiązki na mocy decyzji wydanej na podstawie przepisu art. 66 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane, ustawodawca określił w art. 61 ww. ustawy, z którego wynika, iż to na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek utrzymywania i użytkowanie obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane.

W myśl obowiązujących przepisów ustawy Prawo budowlane, zgodnie z art. 61 ww. ustawy za stan techniczny obiektu budowlanego, jego prawidłowe utrzymanie i użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem i w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla ludzi bądź mienia odpowiada właściciel obiektu lub zarządca. Brak wypełnienia przez właściciela bądź zarządcę obowiązków określonych w art. 61 skutkuje zastosowaniem art. 91a ustawy Prawo budowlane: *„Art. 91a kto nie spełnia określonego w art. 61 obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku."*

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, zawiadomieniem z dnia 13.04.2017 r., strona została poinformowana o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do całości postępowania dowodowego przed wydaniem niniejszej decyzji.

Egzemplarz projektu budowlanego *„„Przebudowa przewodów kominowych wentylacyjnych i spalinowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr 388/2, obr. 46 Krowodrza przy ul. Mazowieckiej 84 w Krakowie"* znajduje się w posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łobzów" oraz w zasobach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki.

W związku z powyższym uzasadnieniem orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, ul. Łobzowska 67 w Krakowie za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki w terminie 14 dni od dnia otrzymania nin. decyzji.

Z upoważnienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki

mgr inż. arch. Weronika Gruca
Kierownik Referatu I Orzecznictwa i Kontroli

Otrzymują:
1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łobzów", ul. Mazowiecka 66, 30-019 Kraków
2. Prezydent Miasta Krakowa przez Wydział Architektury i Urbanistyki UMK (zgodnie z art. 84 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo bud.) - Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków - przez ePUAP, zgodnie z treścią art. 392 Kpa
3. PINB aa x 2.