

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
WE WSCHOWIE**

Plac Kosynierów 1c, 67-400 Wschowa  
tel. 65 540 21 10 NIP 925-19-29-850

PINB.5160.24.2023.13.PP

Spółka Komunalna Wschowa Sp z o. o.  
we Wschowie

Wpl. 29. STY. 2024

Ldz. 672 podpis

29.01.2024  
Wschowa, dnia 25 stycznia 2024r.

**DECYZJA NR 3/2024**

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. 108 § 1 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – „Kodeks postępowania administracyjnego” (Dz. U. z 2023r. poz. 775 zm.) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej przebudowy łazienki w lokalu mieszkalnym nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a na działce nr ewid. 1057/46, w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia,

**Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie**

**n a k a z u j e**

I. Państwo [REDAKTOWANE] - współwłaścicielom lokalu nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a na działce nr ewid. 1057/46 - usunąć nieprawidłowości w stanie technicznym łazienki w w/w lokalu poprzez:

1. demontaż wanny, miski ustępowej i umywalki znajdujących się w w/w łazience;
2. demontaż instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z w/w urządzeń;
3. skucie istniejącej posadzki w łazience oraz warstw podposadzkowych;
4. wykonanie nowej podłogi w łazience układając kolejno na belkach stropowych: płytę OSB gr. 22mm, izolację przeciwwilgociową elastyczną (z tzw. folii w płynie), warstwę wykończeniową z zastosowaniem jednej z dostępnych na rynku technologii na tzw. podłóżach krytycznych (elastycznych);

II. Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Niepodległości 12 i 12a we Wschowie

1. wymianę belek stropowych (3 szt.) tworzących konstrukcję stropu nad parterem znajdujących się pod łazienką w lokalu nr 2 oraz elementów stropu znajdujących się pomiędzy belkami (wymiary przekroju poprzecznego nowych belek jak w stanie pierwotnym, materiał - drewno iglaste klasy min. C30); montaż sufitu z płyt OSB gr 18mm oraz warstwy wykończeniowej ognioodpornej na płytach OSB;
2. wymianę innych belek w w/w stropie w przypadku stwierdzenia (podczas robót remontowych), że ich stan również stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

Istniejące belki należy zdemontować, gniazda w których belki były osadzone - oczyścić, wykonać tzw. poduszkę betonową o wymiarach 25x25x20cm z betonu min. C25, w miejscu w którym zamontowane zostaną nowe belki.

Nowe belki przed osadzeniem na murze należy zabezpieczyć preparatami ogniochronnymi i przeciwko korozji biologicznej, a ich końce zabezpieczyć papą asfaltową lub folią. Całość obmurować.

Przed przystąpieniem do w/w robót remontowych zaleca się opracowanie projektu wykonawczego zawierającego proponowaną technologię wykonania robót - w tym - rozwiązania materiałowe, zabezpieczenia, kolejność wykonywania robót, rysunki itp.

Do robót budowlanych z pkt 1 i 2 w części II należy przystąpić po wykonaniu robót budowlanych z pkt 1-3 zawartych w części I, natomiast roboty budowlane z pkt 4 z części I po zakończeniu robót z części II.

Roboty budowlane z pkt 1-3 z części I wykonać w terminie do dnia 29 lutego 2024r. z pkt 1 i 2 z części II do dnia 31 maja 2024r. natomiast roboty budowlane z pkt 4 z części I do 30 czerwca 2024r.

Sposób i termin wykonania nowych instalacji oraz montaż nowych urządzeń sanitarnych w łazience lokalu nr 2 pozostawia się do wyboru właścicielom tego lokalu.

Uwaga. Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane, będącej członkiem właściwej izby inżynierów budownictwa z zachowaniem zasad BHP.

**Do czasu usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym budynku zakazuje się użytkowania łazienki w lokalu nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym**

## UZASADNIENIE

W dniu 13 czerwca 2023r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wschowie wpłynął wniosek P. [REDAKTOWANE] o interwencję w sprawie zalewania sufitu w lokalu użytkowym znajdującym się na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a na działce nr ewid. 1057/46 wodą pochodzącą z łazienki lokalu mieszkalnego znajdującego się na I piętrze tego budynku. W przedłożonym wniosku [REDAKTOWANE] z wyjaśnił, że wraz z żoną [REDAKTOWANE] są właścicielami lokalu użytkowego – garażu znajdującego się na parterze w/w budynku, natomiast lokal mieszkalny na I piętrze, z którego pochodzi woda zalewająca jego lokal należy do Państwa [REDAKTOWANE]

Wg informacji zawartych w w/w wniosku, od 10 lat lokal na parterze zalewany jest wodą pochodząca z lokalu na piętrze. W ocenie [REDAKTOWANE] przyczyną zalewania jest niewłaściwie przeprowadzony przez [REDAKTOWANE] remont łazienki w lokalu na piętrze. Pan [REDAKTOWANE] miał wykonać w obrębie obecnej łazienki ciężką posadzkę cementową na drewnianym stropie, którą wcześniej wyrównał gruzem pochodzącym ze skucia tynków w łazience. Wg Pana [REDAKTOWANE] wanna została zamontowana w ten sposób, że nogi na których powinna stać „wiszą w powietrzu” a wanna opiera się na belkach stropowych. Nieodpowiedni montaż wanny powoduje, że podczas kąpieli wanna wraz z obudową jest niestabilna co powoduje rozszczelnienie kanalizacji. Jak twierdzi skarżący - w łazience nie wykonano żadnej hydroizolacji. Roboty budowlane w ocenie Pana [REDAKTOWANE] zostały wykonane z naruszeniem tzw. sztuki budowlanej. Pan [REDAKTOWANE] dodał, że belka konstrukcyjna (belka stropowa) pod łazienką od wielu lat poddana jest ciągłemu moczeniu co powoduje jej osłabienie (belka jest zmurszała).

W dniu 21 sierpnia 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadził kontrolę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a na działce nr ewid. 1057/46.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, że:

1. na parterze budynku znajduje się lokal użytkowy – garaż, którego współwłaścicielami są Państwo [REDAKTOWANE]
2. nad lokalem użytkowym, na I piętrze budynku znajduje się lokal mieszkalny, którego właścicielami są Państwo [REDAKTOWANE]

3. jedno z pomieszczeń w lokalu mieszkalnym na I piętrze to łazienka, która powstała z przebudowy pomieszczenia gospodarczego na łazienkę;
4. w/w łazienka wyposażona jest w miskę ustępową, umywalkę oraz wannę z prysznicem;
5. poziom podłogi w łazience podniesiony jest o około 10cm w stosunku do poziomu podłogi w pozostałej części mieszkania;
6. wanna jest zamontowana w ten sposób, że jej dno znajduje się kilkanaście centymetrów poniżej poziomu podłogi w łazience, jest obudowana więc nie widać w jaki sposób podłączona jest do odpływu – tak samo umywalka i miska ustępowa;
7. wanna przystosowana jest również do korzystania z niej jako prysznic;
8. pod stropem w lokalu na parterze widoczna jest rura kanalizacyjna, która odprowadza ścieki z urządzeń znajdujących się w łazience na I piętrze i podłączona jest do pionu kanalizacyjnego, który poprowadzony jest prawdopodobnie w ścianie zewnętrznej (rura kanalizacyjna wykonana jest z PVC o średnicy DN110);
9. strop nad parterem to strop drewniany belkowy;
10. część stropu (pod wanną) jest zamknięta, widoczne są ślady po zaciekach;

Obecny na kontroli Pan [REDAKTOWANO] oświadczył, że około 8 lat sufit w lokalu na parterze jest zalewany. Próby naprawienia (usunięcia) tych nieprawidłowości (przecieków) przez właścicieli - w ocenie Pana [REDAKTOWANO] – były nieskuteczne. W jego ocenie wanna jest zamontowana niepoprawnie, strop drewniany (pod wanną) ugina się, całość „pracuje” co może powodować rozszczelnianie się kanalizacji w łazience. Pod wanną nie wykonano żadnej izolacji przeciwwilgociowej. Dodał, że przekaże do PINB we Wschowie zdjęcia które posiada z remontu łazienki na I piętrze (w lokalu nr 2).

W dniu kontroli przeprowadzono prowizoryczną próbę szczelności kanalizacji odprowadzającej ścieki z łazienki tj. wannę napełniono w 1/3 jej pojemności, o godz. 12.30 wypuszczono wodę, o godz. 13.30 (po godzinie) nie stwierdzono przecieków (kapania) od spodu pod stropem (zdjęcia stropu przed próbą i po zostały dołączone do protokołu z kontroli);

Jednocześnie ustalono, że w terminie 24 sierpnia 2023r. zostanie przeprowadzona kolejna próba szczelności. Zastosowany będzie barwnik wody i zostaną wykonane odwierty (odkrywki) w suficie;

W dniu 24 sierpnia 2023r. przeprowadzono kolejną próbę szczelności kanalizacji odprowadzającej ścieki z łazienki w lokalu mieszkalnym nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a.

Z przeprowadzonego dowodu sporządzono protokół, w którym zawarto następujące informacje, wnioski i decyzje:

1. wanna została w całości napełniona wodą;
2. od spodu wykonano odkrywkę w stopie (wycięto styropian) o wymiarach około 15x35cm w ten sposób, że widoczne było dno wanny;
3. po wypuszczeniu wody z umywalki a następnie z miski ustępowej - nie stwierdzono wycieków;
4. po wypuszczaniu wody z wanny, natychmiast stwierdzono, że przez w/w otwór w stropie wycieka woda, która zalała sufit i posadzkę w lokalu użytkowym na parterze;
5. wyciek nastąpił w miejscu połączenia rury odprowadzającej ścieki z wanny z rurą zbiorczą odprowadzającą ścieki ze wszystkich urządzeń w łazience (rura, która była widoczna na suficie w lokalu użytkowym);
6. wydano ustną decyzję skierowaną do właścicieli lokalu mieszkalnego nr 2 zakazującą użytkowania wanny do czasu naprawy usterki;
7. zastrzeżono, że po usunięciu usterki tj. nieszczelności kanalizacji odprowadzającej ścieki z wanny należy wykonać jej próbę szczelności pod nadzorem zarządcy;

W protokole z przeprowadzenia dowodu z dnia 24 sierpnia 2023r. odnotowano, że Pani [REDAKTOWANO] oświadczyła, że widzi wyciek wody z kanalizacji i akceptuje to, że wyciek jest z jej mieszkania na piętrze. Zobowiązała się również do usunięcia usterki.

W dniu 24 sierpnia 2023r. do PINB we Wschowie wpłynęło pismo od Pana [REDAKTOWANO], w którym domagał się sporządzenia ekspertyzy technicznej stropu pod łazienką Państwa [REDAKTOWANO]. W ocenie Pana [REDAKTOWANO] cały strop został nadmiernie dociążony przez wylewkę betonową, którą wykonał Pan [REDAKTOWANO] w łazience na piętrze. Ponadto długotrwałe zalewanie stropu wg Pana [REDAKTOWANO] spowodowało degradację drewnianej belki lub belek stropowych w stropie pod łazienką.

Zgodnie z art. 28 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31.

Wg art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a) nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na: przebudowie budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych.

Dalej, wg art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. d) w/w ustawy nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na: instalowaniu wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych;

W ocenie PINB we Wschowie przeprowadzone przez Pana [REDAKTOWANO] roboty budowlane w łazience lokalu nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a to przebudowa tego lokalu.

Zgodnie z art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego (...) a więc chociażby zmianę obciążenia na strop. Wykonanie wylewki betonowej na drewnianym stropie, montaż wanny która jest napelniana wodą, bez wątplenia powoduje zmianę parametru technicznego jakim jest wartość obciążeń działających na elementy konstrukcyjne – strop budynku, dlatego przeprowadzone roboty budowlane były przebudową.

Należy jednak wyjaśnić, że w/w przebudowa nie dotyczyła elementów konstrukcyjnych budynku (w tym przypadku stropów) ani przegród zewnętrznych budynku, dlatego można przyjąć, że nie wymagała od inwestora uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia.

Instalowanie nowej instalacji kanalizacyjnej, również nie wymagało pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, ponieważ budynek, w którym dokonano tego instalowania jest budynkiem użytkowanym.

Niezależnie jednak, czy wykonane roboty budowlane wymagały pozwolenia na budowę, lub zgłoszenia, czy nie było takiego obowiązku, roboty te należało przeprowadzić w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami technicznymi oraz z ogólnie rozumianą „sztuką budowlaną”.

W ocenie PINB we Wschowie, po rozpatrzeniu całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym zgromadzonego podczas kontroli przeprowadzonych w dniu 21 i 24 sierpnia 2023r. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a a także na podstawie dokumentacji fotograficznej udostępnionej przez Pana [REDAKTOWANO], poprawność wykonanych przez Pana [REDAKTOWANO] robót budowlanych może budzić zastrzeżenia. Dodatkowe obciążenie stropu z powodu wykonania posadzki betonowej w łazience, brak hydroizolacji posadzki i ścian w obrębie wanny z natryskiem, nieszczelna instalacja kanalizacyjna odprowadzająca

ścieki z wanny, która doprowadziła do zamknięcia drewnianych belek stropowych, brak odpowiedniego mocowania wanny powoduje realne zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy Prawo budowlane w przypadkach innych niż określone w art. 48 ust. 1 lub w art. 49f (a więc również w przypadku instalowania) organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych:

- 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia lub
- 2) w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub zagrożenia środowiska, lub
- 3) na podstawie zgłoszenia z naruszeniem art. 29 ust. 1 i 3, lub
- 4) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w decyzji o pozwoleniu na budowę, projekcie zagospodarowania działki lub terenu, projekcie architektoniczno-budowlanym lub w przepisach.

Na podstawie art. 51 ust. 1 Prawa budowlanego przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia, o którym mowa w art. 50 ust. 1, organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji:

- 1) nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego albo
- 2) nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania, albo
- 3) w przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę - nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem; przepisy dotyczące projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian.

Na podstawie art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego przepisy ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 3 (art. 51) stosuje się odpowiednio, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1.

Należy wyjaśnić, że w przypadku robót zakończonych (tak jak w rozpatrywanym przypadku) nie ma potrzeby wstrzymywania robót budowlanych na podstawie art. 50 ust. 1 Prawa budowlanego, ponieważ zostały one zakończone. W przypadku robót wykonanych należy zastosować przepis zawarty w art. 51 ust. 7 Prawa budowlanego, na mocy którego w rozpatrywanej sprawie należy zastosować przepisy art. 51 ust. 1 pkt 1 lub 2 Prawa budowlanego.

Przed wydaniem decyzji na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 lub 2 organ musi mieć pewność w jakim stopniu roboty budowlane przeprowadzone przez Pana ██████████ w łazience na I piętrze budynku wpłynęły na stan techniczny stropu nad parterem (ewentualnie innych elementów tego budynku), czy zastosowane przez inwestora rozwiązania techniczne i materiałowe przy przebudowie łazienki są odpowiednie a w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości musi znać sposób ich usunięcia. Wszystkie te informacje są niezbędne organowi w kontekście ewentualnego zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Pomimo obszernego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, organ jednak nie miał pewności jaki wpływ na strop w budynku miały przeprowadzone roboty budowlane,

jakie materiały zastosowano (lub nie) oraz w jaki sposób należy usunąć ewentualne nieprawidłowości.

W niektórych przypadkach, organ nadzoru budowlanego może sam dokonać oceny stanu istniejącego jednak w przypadku robót zakrytych lub wymagających np. obliczeń dotyczących stanów granicznych nośności lub użytkowania wymagane są stosowne uprawnienia. Z tego powodu niezbędne było dostarczenie odpowiedniej ekspertyzy technicznej.

W związku z powyższym w dniu 30 sierpnia 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał postanowienie nr 101/2023, którym nałożył na inwestorów – Państwo [REDAKTOWANE] obowiązek sporządzenia i dostarczenia ekspertyzy technicznej dotyczącej przebudowy łazienki w lokalu mieszkalnym nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości 12a na działce nr ewid. 1057/46, w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Ekspertyza techniczna miała:

- a) być sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
- b) zawierać ocenę zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz tzw. sztuką budowlaną robót budowlanych polegających na wykonanych w łazience tego lokalu (ocena prawidłowości montażu wanny tj. czy jest stabilnie ustawiona, czy podłóże, na którym jest ustawiona jest wystarczająco wytrzymałe i nie ugina się, czy belki stropowe tworzące strop pod łazienką ma odpowiednią nośność w związku z podejrzeniem, że belki są zbutwiałe i spróchniałe, czy wykonano izolację przeciwwilgociową na podłodze i na ścianach w obrębie wanny i pozostałych urządzeń znajdujących się w łazience, czy średnica rur kanalizacyjnych ich spadek oraz odległość od pionu kanalizacyjnego jest właściwa itp.);
- c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie określać sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, rozwiązania materiałowe, ewentualnie zawierać inne zalecenia;

W dniu 30 listopada 2023r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie wpłynęła w/w ekspertyza sporządzona przez mgr inż. Tomasza Chruszczewskiego.

Z dostarczonej ekspertyzy wynika (przede wszystkim), że stan techniczny belek stropowych znajdujących się pod łazienką w lokalu nr 2 jest nieodpowiedni. Belki są namoknięte co powoduje znaczny spadek ich nośności. Wg obliczeń załączonych do opracowania, stan graniczny użytkowania belek (ugięcie) przekroczony jest o 79%, natomiast nośność belek (stan graniczny nośności) wykorzystana jest w 77%.

Sporządzający ekspertyzę zalecił demontaż zawilgoconych belek (co najmniej 3 belki) a następnie montaż nowych belek z odtworzeniem pozostałych elementów stropu a także podłóg i sufitów.

Dostarczona ekspertyza zawiera również zalecenie demontażu urządzeń sanitarnych oraz kanalizacji sanitarnej w łazience w lokalu nr 2 ponieważ w obecnym stanie kanalizacja sanitarna odprowadzająca ścieki z tych urządzeń jest nieszczelna co powoduje zalewanie stropu i jego degradację.

Ponadto, ekspertyza zaleca usunięcie podłogi w w/w łazience co jest niezbędne do wymiany belek stropowych a następnie odtworzenia tych elementów stropu, które zostały zdemontowane a wpływały na bezpieczeństwo pożarowe oraz własności izolacyjne stropu – akustyczne i termiczne (w domyśle chodzi o tzw. ślepą podłogę, polepę, tzw. ślepy pułap itp.).

W szczególności zalecono wykonanie podłogi składającej się z następujących warstw, montowanych na belkach stropowych w następującej kolejności: płyty OSB gr. 22mm, izolacja przeciwwilgociowa, materiał wykończeniowy (np. płytki).

Pomiędzy belkami stropowymi należy wykonać izolację z wełny mineralnej pełniącą funkcję izolacji akustycznej, termicznej oraz zwiększającą odporność ogniową stropu - wełnę

należy zabezpieczyć z góry i od spodu paroizolacją z folii. Od spodu, belki mają być osłonięte płytą OSB gr. 18mm na ruszcie metalowym zamontowanym do belek.

Mając na uwadze informacje zawarte w przedstawionej ekspertyzie technicznej należy wyjaśnić, że przekroczenie stanu granicznego użytkowania nie powoduje awarii lub katastrofy budowlanej (zawalenia się stropu), ale znacznie obniża komfort użytkowania obiektu np. z powodu nadmiernego ugięcia stropu. Trzeba wziąć jednak pod uwagę, że dalsze zalewanie stropu spowoduje obniżenie właściwości fizycznych drewnianych belek stropowych – w tym wytrzymałości na rozciąganie - co przy zwiększającym się ciężarze stropu, może w konsekwencji doprowadzić do przekroczenia nośności i zawalenia się stropu.

W celu zapobieżenia tej sytuacji, niezbędne jest usunięcie przecieku na kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki z urządzeń zamontowanych w łazience lokalu nr 2 a wg zaleceń z ekspertyzy – poprzez demontaż istniejącej kanalizacji a następnie wykonanie nowej.

Również PINB we Wschowie jest zdania, że próby naprawy (uszczelnienia) kanalizacji będą bezskuteczne, dlatego lepszym rozwiązaniem będzie jej demontaż.

Ponadto, aktualny sposób montażu wanny nie daje gwarancji jej stabilności a co za tym idzie może powodować rozszczelnianie się kanalizacji odprowadzającej z niej ścieki. Wanna zamontowana w aktualny sposób uniemożliwia ponadto wykonanie odpowiednich warstw na podłodze i w stropie – w tym - izolacji przeciwwilgociowej, termicznej, akustycznej i zwiększającej odporność ogniową stropu. Z tego powodu niezbędnych jest demontaż wanny.

PINB we Wschowie przychyliła się do stanowiska zawartego w ekspertyzie technicznej, że zdemontować należy również pozostałe urządzenia w łazience tj. miskę ustępową i umywalkę a następnie podłogę, ponieważ bez tego niemożliwe jest wykonanie nowej instalacji kanalizacyjnej a także nowej podłogi w łazience zgodnie z zaleceniami wynikającymi z ekspertyzy.

Należy zauważyć, że powyższe rozważania na temat zasadności demontażu urządzeń sanitarnych w łazience lokalu nr 2, podłogi oraz instalacji sanitarnej pozostają bez znaczenia ponieważ i tak nadrzędną sprawą jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika co nierozłącznie wiąże się z odpowiednim stanem technicznym stropu.

Ponieważ ekspertyza techniczna sporządzona przez mgr inż. Tomasza Chruszczewskiego zaleca bezwzględną wymianę co najmniej trzech belek stropowych znajdujących się pod łazienką lub w pobliżu łazienki to nie ma innej możliwości niż demontaż urządzeń, podłóg i instalacji znajdujących się w obrębie przedmiotowej łazienki.

Jak już wykazano roboty budowlane wykonane w łazience lokalu nr 2 polegające na jej przebudowie nie wymagały pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, natomiast powinny być wykonane w taki sposób, aby nie powodowały zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Sposób montażu wanny, kanalizacji sanitarnej oraz podłogi w łazience lokalu nr 2 może budzić wątpliwości, więcej – w ocenie sporządzającego ekspertyzę techniczną – jest niezgodny z tzw. sztuką budowlaną i powoduje zalewanie stropu. W takim przypadku tzn. w przypadku wykonania robót budowlanych w sposób mogący spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 lub 2 prawa budowlanego tj.:

- 1) nakazuje zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego albo,
- 2) nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania, albo

W tym miejscu należy wyjaśnić, że przedmiotowe postępowanie administracyjne dotyczyło robót budowlanych przeprowadzonych w sposób mogący spowodować zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia i w założeniu miało zakończyć się decyzją wydaną na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego a więc nakładającą na inwestorów obowiązek

wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem (...) poprzez usunięcie stanu powodującego zagrożenie (zapobiegnięcie zalewania stropu), co wiązało by się np. z obowiązkiem uszczelnienia kanalizacji, ustabilizowaniem wanny, wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej itp. Sytuacja zmieniła się jednak po analizie dostarczonej do PINB we Wschowie ekspertyzy technicznej, z której można było wywnioskować, że w ocenie sporządzającego ekspertyzę za nadrzędną kwestię należy uznać nieodpowiedni stan techniczny stropu nad parterem, a w szczególności belek stropowych. W takiej sytuacji, przedmiotowe postępowanie należy prowadzić w trybie art. 66 ustawy Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) 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.

Nie ulega wątpliwości, że stan techniczny stropu nad parterem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Niepodległości jest nieodpowiedni i stan ten należy usunąć.

Jak wynika z art. 61 ust. 1 Prawa budowlanego to właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 a więc w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 (nośność konstrukcji, odporność pożarowa, warunki zdrowotne, ochrona przed hałasem);

Należy jednak wyjaśnić, że bez względu na powód obecnego stanu technicznego stropu (belek stropowych), obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości - w odniesieniu do tzw. części wspólnych jakim jest m.in. strop - należy do współwłaścicieli budynku, i to na współwłaścicieli budynku a więc na Wspólnotę Mieszkaniową należy nałożyć decyzję nakazującą - w tym przypadku - wymianę belek stopowych, natomiast usunięcie nieodpowiedniego stanu technicznego urządzeń, instalacji oraz podłogi w obrębie łazienki w lokalu nr 2 jest obowiązkiem wyłącznie właścicieli tego lokalu ponieważ nie są to części wspólne.

Na marginesie należy wyjaśnić, że ewentualne nieporozumienia dotyczące podziału kosztów za roboty budowlane objęte niniejszą decyzją współwłaściciele powinni rozstrzygnąć w postępowaniu cywilnym przed sądem powszechnym.

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Niepodległości 12 i 12a we Wschowie reprezentowana przez zarządcę nieruchomości – Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o.

F Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
we Wschowie  
Pawel Pawlak

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe we Wschowie
2. PINB – a/a