

Wrocław, 17 stycznia 2023 roku

Sprawa: informacja o podejmowanych działaniach
Adres: ul. Ładna 27 i 29, Wrocław
Data podania: 3.01.2023 r.
Data wpływu: 5.01.2023 r., nr kancelaryjny 214/2023
Znak sprawy: PINB.WPA.022.3.2023.BB
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Pan Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Szanowny Panie,

ustosunkowując się do Pańskiego zapytania przekazanego nam do rozpatrzenia przez Departament Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego Wrocławia (wpł. PINB 5.01.2023 r.) związanego z robotami budowlanymi przy ul. Ładnej 29 we Wrocławiu i ich wpływem na stan techniczny sąsiedniego budynku - przy ul. Ładnej 27 informuję, że jako organ nadzoru budowlanego podejmujemy w tym zakresie działania, zgodnie z kompetencjami określonymi w art. 83 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor dopełnił obowiązku określonego w art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego i zawiadomił nas o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (7 kondygnacji nadziemnych i 0 podziemnych - str. 115 zatwierdzonego projektu budowlanego) z usługami i wbudowaną trafostacją w parterze, budowie linii kablowej SN i nn wraz z linią kablową na potrzeby oświetlenia drogowego oraz rozbiórcę istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Ładnej 29 we Wrocławiu. Podstawą do rozpoczęcia inwestycji stanowi decyzja Prezydenta Wrocławia nr 199/2022 z 24.01.2022 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.

O zdarzeniu polegającym na powstaniu uszkodzeń kamienicy przy ul. Ładnej 27 powzięliśmy wiedzę z doniesienia prasowego i skierowanego do nas zapytania dziennikarza (30.12.2022 r.) Z tego względu przystąpiliśmy do niezwłocznego wyjaśniania sprawy - na 4.01.2023 r. wyznaczaliśmy kontrolę w sprawie pogorszenia stanu technicznego budynku przy ul. Ładnej 27 oraz wezwaliśmy spółkę Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o. - zarządcę budynku, a także inwestora robót na sąsiedniej nieruchomości do udostępnienia przedmiotu kontroli, złożenia wyjaśnień oraz przedłożenia dokumentów związanych z przedmiotem sprawy.

Pismem z 3.01.2023 r. wezwaliśmy Gminę Wrocław - właściciela budynku oraz Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o. do przekazania nam protokołu bezpiecznego użytkowania obiektu przy ul. Ładnej 27 przeprowadzonej w trybie art. 62 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego. Tego typu kontrolę właściciel lub zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest przeprowadzić każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury. Uprzedziliśmy również, że jeżeli w trakcie ww. kontroli zostaną stwierdzone nieprawidłowości mogące stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia - obowiązkiem właściciela/zarządcy jest niezwłoczne ich usunięcie w trakcie kontroli lub bezpośrednio po kontroli (art. 70 Prawa budowlanego).

W trakcie kontroli przeprowadzonej 4.01.2023 r. na terenie budowy ustaliliśmy m.in., że istnieje tam wykop o głębokości ok. 1 m od strony budynku przy ul. Ładnej 27, widoczna jest odsłonięta ściana fundamentowa ceglana na ww. głębokości wraz z przyporami ceglanymi, budynek przy ul. Ładnej 27 posiada piwnice zagłębione na ok. 1,9m, wykonano i zakończono roboty budowlane związane z



rozbiórką stacji trafo i palowaniem, pozostałe roboty budowlane związane z wzniesieniem obiektu nie są zakończone, a obecnie prowadzone są przygotowania do wylania betonu podkładowego pod płytę fundamentową. W trakcie kontroli dokonaliśmy wglądu w dokumentację budowy, a także odebraliśmy wyjaśnienia i oświadczenie kierownika robót palowych z których wynika, że palowanie wykonano metodą bezwibracyjną w technologii CFA o średnicy 430mm, a przed rozpoczęciem tych robót założono monitoring geodezyjny budynków przy ul. Ładnej 27 i Grunwaldzkiej 3. Roboty rozpoczęto 8.12.2022 r., a zakończono 16.12.2022r. Maksymalne przemieszczenie przy pomiarze w dniu zakończenia palowania w stosunku do stanu 0 wyniosło -4,6mm w reperze nr 3 w budynku nr 27, a 2.01.2023 r. czyli 2 tyg. po zakończeniu robót palowych -5,1mm. Kierownik robót palowych oświadczył, że przemieszczenia nie powodują zagrożenia konstrukcji, nie powodują przekroczenia stanu użytkowania i nośności w budynku nr 27.

Z zapisów kierownika budowy w dzienniku budowy prowadzonego dla tej inwestycji wynika, że na wniosek spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. (zarządcy nieruchomości sąsiedniej przy ul. Ładnej 27) 16.12.2022 r. roboty budowlane zostały wstrzymane.

Tego samego dnia przeprowadziliśmy kontrolę budynku przy ul. Ładnej 27, a w jej trakcie ustaliliśmy m.in. że w obrębie elewacji budynku widoczne są spękania i zarysowania, w obrębie klatki schodowej występują spękania i zarysowania tynków i ścian budynku, ubytki i odspojenia tynków, na elewacji frontowej od strony budynku nr 25 widoczne jest pionowe spękanie, natomiast od strony nieruchomości nr 29 – zarysowania skośne między otworami okiennymi. W dniu kontroli wyznaczone były miejsca do zamontowania plomb. Z wyjaśnień przedstawiciela zarządcy wynika, że nieprawidłowości były zgłaszane przez użytkowników lokali nr 18, 14 i 10 usytuowanych od strony budynku nr 25. W obrębie tych lokali istnieją spękania tynków na połączeniu ścian i sufitu oraz włosowate zarysowania ścian. Ściana fundamentowa, murowana od strony nieruchomości nr 29 jest odsoniuta na głębokość około 1m. od poziomu terenu widoczne są odsoniute przypory ceglane. Na ścianie piwnicy od strony nieruchomości nr 29 i 25 nie stwierdziliśmy widocznych nieprawidłowości. W toku tej kontroli nie stwierdzono groźby zawalenia się budynku.

Następnego dnia po kontroli 5.01.2023 r. wezwaliśmy inwestora do niezwłocznego przekazania nam ekspertyzy technicznej stanu obiektu istniejącego – budynku przy ul. Ładnej 27 odnoszącej się do jego stanu bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającej oddziaływanie robót budowlanych wykonywanych na podstawie decyzji Prezydenta Wrocławia nr 199/2022 z 24.01.2022 r. (sporządzonej przed przystąpieniem do ww. robót w związku z przepisem § 206 ust. 1 warunków technicznych, na co wskazano w projekcie budowlanym).

10.01.2023 r. otrzymaliśmy od Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. informację o zleceniu w trybie pilnym wykonania kontroli bezpiecznego użytkowania budynku i zobowiązaniu do jego niezwłocznego dostarczenia, a także - w przypadku ujawnienia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia niezwłocznej jego likwidacji. Otrzymaaliśmy zapewnienie o montażu plomb pomiarowych w 2 tygodniu 2023 r.

12.01.2023 r. otrzymaliśmy od inwestora monitoring przemieszczeń pionowych (pomiar 7) z 10.01.2023 r. a także oceny stanu technicznego budynku przy ul. Ładnej 27 oraz przy ul. Grunwaldzkiej 3 (obie z kwietnia 2021 r.) Równocześnie wystąpiliśmy do Prezydenta Wrocławia z wnioskiem o niezwłoczne przekazanie nam akt archiwalnych związanych z wydaniem decyzji udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji przy ul. Ładnej 29.

13.01.2023 r. zwróciliśmy się do inwestora robót przy ul. Ładnej 29 z wnioskiem o przekazanie szczegółowych informacji i dokumentów związanych z wykonanymi robotami budowlanymi (palowaniem) w tym dokumentacji rysunkowej z której wynika układ i rozmieszczenie wykonanych pali CFA, wzajemne odległości, średnice i liczba wykonanych pali. Poprosiliśmy również o wyjaśnienie uzasadniające przyjęcie zastosowanej technologii (w dokumentacji geotechnicznej przedłożonej do organu administracji architektoniczno-budowlanej w celu uzyskania pozwolenia na budowę przewidziano technologię jet grouting, natomiast w zatwierdzonym projekcie budowlanym zaprojektowano pale CFA).

Obecnie oczekujemy na przedłożenie kompletu ww. dokumentacji, co w zależności od zawartych w nich merytorycznych informacji i analizy danych technicznych umożliwi nam podjęcie ewentualnych dalszych działań w sprawie. Na obecnym etapie sprawy byłoby przedwczesne formułowanie wniosków i planowanie dalszych działań.

Od spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. otrzymaliśmy również informacje odnoszące się do Pańskich pytań oraz naszych ustaleń.

Spółka Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. wyjaśnia, że:

- Inwestor nie powiadomił zarządcy budynków gminnych znajdujących się na sąsiednich działkach o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych.
- Projektant w projekcie budowlanym przewidział wpływ na sąsiednie budynki i dopuścił wystąpienie osiadania o ok. 5 mm. Nie ma żadnej informacji o wzmocnieniu fundamentów budynków sąsiednich oraz o sposobie zabezpieczenia wykopów na czas trwania robót ziemnych. W projekcie jest jedynie informacja, że podczas ich trwania należy konsultować się z geologiem oraz geotechnikiem. Dokumentacja geotechniczna wskazuje na konieczność wykonania podchwycenia fundamentów budynków przy ul. Ładnej 27 i Grunwaldzkiej 3-5 za pomocą technologii kolumn jet grouting. W projekcie budowlanym w części konstrukcyjnej jest zapis że przed przystąpieniem do robót budowlanych należy wykonać projekt zabezpieczenia wykopu, jak również, że należy zabezpieczyć wykop przed zalaniem wodami opadowymi i ograniczyć do minimum wstrząsy i skutki oddziaływania na budynki sąsiednie. Warunki wodno-gruntowe zostały sklasyfikowane jako złożone i niekorzystne. Po wykonaniu wykopu zgodnie z dokumentacją, należało sprawdzić warunki geotechniczne i poinformować projektanta o wynikach w celu dokonania weryfikacji rozwiązań konstrukcyjnych.
- 16.12.2022 r. po otrzymaniu informacji o pojawieniu się rys na budynku, spółka Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. wezwała inwestora do zaprzestania robót budowlanych i przygotowawczych w pobliżu budynku przy ul. Ładnej 27 w Wrocławiu. 5.01.2023 r. spółka wystąpiła do inwestora o udostępnienie dokumentacji projektowej oraz dokumentacji zabezpieczenia wykopu.
- W budynku przy ul. Ładnej 27 zostały stwierdzone spękania tynków na połączeniu ścian i sufitu oraz włosowate zarysowania ścian w mieszkaniach (nr 10, 14, 18 – od strony budynku przy ul. Ładnej 25). W związku z tym, dodatkowo spółka Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. zleciła montaż plomb kontrolnych na powstałych rysach. Plomby pomiarowe zostały założone 12.01.2023 r. Odnosząc się do naszych ustaleń z dnia przeprowadzenia kontroli budynku przy ul. Ładnej 27 spółka Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. podniosła, że część zarysowań elewacji frontowej i podwórzowej była widoczna wcześniej, co zostało udokumentowane podczas przeglądu budynku w sierpniu 2022 roku.
- Zlecono sprawdzenie szczelności instalacji gazowej w budynku. Instalacja może być bezpiecznie użytkowana. Termin realizacji zlecenia 13.01.2023 r. Dodatkowo spółka Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. zleciła wykonanie oceny stanu technicznego budynku w celu określenia możliwości bezpiecznego użytkowania obiektu przy ul. Ładnej 27 w związku z wystąpieniem czynników zewnętrznych, w tym przypadku wykonywaniem robót budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. W związku z powyższą oceną został sporządzony protokół bezpiecznego użytkowania budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego.

Gmina Wrocław jak i działający na jej rzecz i w imieniu profesjonalny zarządca – spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. zarządzająca nieruchomością wspólną posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie, zasoby ludzkie i organizacyjne, aby w możliwie maksymalnym stopniu starać się skutecznie dbać o mienie komunalne. Z tego względu w przypadku wystąpienia nieprawidłowości w stanie technicznym należącego do zasobów komunalnych budynku powinno się w pierwszej kolejności podjąć działania zapobiegawcze. W naszej ocenie takie działania są podejmowane w relacjonowanym przypadku. Jeżeli powstanie nieprawidłowości było wynikiem nieprawidłowego prowadzenia robót

budowlanych na terenie sąsiednim, zgodnie z przepisami prawa cywilnego istnieje możliwość dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów od inwestora robót prowadzonych na terenie sąsiednim.

Z wyrazami szacunku

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia

mgr inż. Przemysław Samocki

Pismo otrzymują:

1. Pan Michał Kurczewski:
 - a) pismo adres Biura Rady Miejskiej Wrocławia - Sukiennice 9, pok. 202, 50-107 Wrocław
 - b) mailem na adres: michal.kurczewski@rada.wroc.pl
2. PINB aa

Do wiadomości:

1. Pan Jacek Barski - Dyrektor Departamentu Strategii i Rozwoju UM Wrocławia (mailem na adres: dsm@um.wroc.pl)
2. Pan Lech Filipiak - Dyrektor Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji Um. Wrocławia (mailem na adres: dnr@um.wroc.pl)
3. Pani Katarzyna Krukowska - Biuro Prezydenta, Zespół ds. Współpracy z Radą Miejską (mailem na adres: katarzyna.krukowska@um.wroc.pl)