

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w powiecie wałbrzyskim
Alfrydzowa 22, tel. (074) 64-60-685
55-300 WAŁBRZYCH
NIP 666-24-38-137 Regon: 630724500

100%
p. Simon
06.07.2011
RE
05.07.2011
B1.2512/143/2011
Biuro Usługi Kierownika
Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu

DNB.WB/7356/52-9/1462-11/4/1516/2011

Wałbrzych, dn. 2011-06-24

05.07.2011

Łość załączników

Podpis

DECYZJA Nr. 244/2011

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) i art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Dąbrowskiego 4 w Wałbrzychu, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 1

nakazuję

Gminie Wałbrzych

w budynku mieszkalnym przy ul. Dąbrowskiego 9 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez:

- w mieszkaniu nr 1+2 udrożnienie wentylacji wywiewnej i nawiewnej w kuchni, wykonanie prawidłowego odprowadzania spalin z gazowego podgrzewacza wody i prawidłowej wentylacji łazienki, naprawę drzwi wejściowych;
- w mieszkaniu nr 4 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience
- w mieszkaniu nr 5 wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience i nawiewnej w drzwiach łazienki oraz wentylacji wywiewnej w kuchni;
- w mieszkaniu nr 7 wykonanie wentylacji wywiewno-nawiewnej w kuchni dla pieca co, wykonanie prawidłowego odprowadzenia spalin z przepływowego gazowego podgrzewacza wody oraz prawidłowej wentylacji pomieszczenia łazienki, powiększenie nawiewu w drzwiach łazienki;
- w mieszkaniu nr 8 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co

wentylacje wymagane dla prawidłowego funkcjonowania pieców centralnego ogrzewania należy wykonać w terminie do 30 września 2011 r, pozostałe wentylacje do 31 grudnia 2011

- w mieszkaniu nr 7 naprawę instalacji elektrycznej w drodze wymiany podstawy bezpiecznikowej na zabezpieczeniu zalicznikowym,
- naprawę wewnętrznych linii zasilających (WLZ) instalacji elektrycznej – uszkodzona podstawa bezpiecznikowa na zabezpieczeniu głównym;
- naprawę instalacji elektrycznej klatki schodowej - uzupełnienie dekli ochronnych, wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego;
- naprawę instalacji elektrycznej strychu poprzez wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych i zastosowanie ochrony p/poż;

- naprawę instalacji elektrycznej piwnicy w drodze wymiany uszkodzonych opraw oświetlenia i osprzętu elektrycznego oraz likwidację prowizorycznych podłączeń lokatorskich

- naprawę klatki schodowej poprzez uzupełnienie tynków i malatury

- naprawę poręczy klatki schodowej poprzez uzupełnienie tralek

2. ✓ - wykonanie izolacji poziomej i pionowej, osuszenie i odgrzybienie ścian

- naprawę lub wymianę okien klatki schodowej i drzwi wejściowych

- wymianę lub wzmocnienie nadmiernie ugiętych krokwi

- remont pokrycia dachowego

- przebudowę kominów ponad dachem i w przestrzeni strychowej

3. ✓ - naprawę gzymsów

✓ - naprawę ubytków tynku elewacji i ich odtworzenie na ścianie szczytowej

- naprawę ścian i dachu komórek lokatorskich

Napraw, dla których nie ustalono wyżej odrębnego terminu, należy dokonać w terminie do 31 grudnia 2011 r.

zakazuję

- użytkowania pieców centralnego ogrzewania w mieszkaniach 1+2, 4, 7, 8 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniach.

- użytkowania przepływowych gazowych podgrzewaczy wody w mieszkaniach 1+2, 5, 7 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniach.

Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Napraw należy dokonać pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie kierownika robót o wykonaniu robót zgodnie z przepisami a także o uporządkowaniu terenu oraz protokoły badań i sprawdzeń.

UZASADNIENIE

29 marca 2011 roku Bernadetta Jankowska najemca lokalu w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 9/1 zwróciła się o pomoc w sprawie zagrożenia życia i zdrowia osób przebywających w jej mieszkaniu. W liście wskazano, że właścicielką budynku i mieszkania jest Gmina Wałbrzych, a obecny stan techniczny mieszkania i budynku stwarza zagrożenia życia i zdrowia. Mieszkanie ulega dewastacji, gdyż jest zalewane przez wodę wypływającą z kanalizacji.

Postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ulicy Dąbrowskiego 9 w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 1 zostało wszczęte 11 kwietnia 2011 r a oględziny przeprowadzono 21 kwietnia 2011 r. – w tej dacie zarządca udostępnił dokumenty związane z utrzymaniem technicznym budynku.

Z protokołu przeglądu budynku sporządzonego w kwietniu 2007 r. wynika, że budynek o trzech kondygnacjach, częściowo podpiwniczony znajduje się w stanie technicznym

określonym jako lichy, o zużyciu technicznym blisko 60%. Określono stopień pilności remontu jako I w pięciostopniowej skali. W budynku brak izolacji przeciwwilgociowej co powoduje zawilgocenie i zagrzybienie ścian powyżej stropu nad piwnicami. Klatka schodowa wymaga uzupełnienia tynków, malatury, uzupełnienia tralek balustrady. Naprawy wymagają okna i drzwi wejściowe. Piwnice nie są wykorzystywane ze względu na zawilgocenie i, jak poinformowano w trakcie oględzin, piwnice są okresowo zalewane wodą. Krokwie dachu w części są nadmiernie ugięte i należy je wzmocnić. Pokrycie dachu wymaga remontu z powodu licznych nieszczelności i wypadających na teren dachówek. Okazano Opinię nr 2494 z wyników przeprowadzonych oględzin ekspertyz urządzeń grzewczo kominowych z dnia 24 maja 2011 r. w przedmiotowym budynku. Z przedstawionej opinii wynika, że w mieszkaniu nr 1+2 konieczne jest udrożnienie wentylacji wywiewnej i nawiewnej w kuchni, wykonanie prawidłowego odprowadzania spalin z gazowego podgrzewacza wody i wykonanie prawidłowej wentylacji łazienki, w mieszkaniu nr 4 konieczne jest wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience w mieszkaniu nr 5 konieczne jest wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience i nawiewnej w drzwiach łazienki oraz wentylacji wywiewnej w kuchni; w mieszkaniu nr 7 konieczne jest wykonanie wentylacji wywiewno-nawiewnej w kuchni dla pieca co, wykonanie prawidłowego odprowadzenia spalin z przepływowego gazowego podgrzewacza wody oraz prawidłowej wentylacji pomieszczenia łazienki, powiększenie nawiewu w drzwiach łazienki, w mieszkaniu nr 8 konieczne jest wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co. Zarządca przedstawił protokoły pomiarów instalacji elektrycznej wykonane 27 kwietnia 2007 r. określające stan instalacji odbiorczej w budynku i mieszkaniach, lecz nie przedstawił dowodów usunięcia tych wad mimo wyraźnego żądania z dnia 11 kwietnia 2011 r. znajdującego się w aktach sprawy. W mieszkaniu nr 7 należy naprawić instalację elektryczną w drodze wymiany podstawy bezpiecznikowej na zabezpieczeniu zalicznikowym, należy naprawić wewnętrzne linie zasilające (WLZ) instalacji elektrycznej uszkodzoną podstawę bezpiecznikową na zabezpieczeniu głównym, naprawić instalację elektryczną klatki schodowej poprzez uzupełnienie dekli ochronnych, wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego, naprawić instalację elektryczną strychu poprzez wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych i zastosowanie ochrony p/poż, naprawić instalację elektryczną piwnicy w drodze wymiany uszkodzonych opraw oświetlenia i osprzętu elektrycznego oraz likwidację prowizorycznych podłączeń lokatorskich. Przedstawiony protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach z dnia 7 maja 2010 r., ważny w dacie oględzin, wskazuje na szczelność instalacji gazu w badanym zakresie i wskazuje na konieczność wyprowadzenia kurka głównego z piwnicy na zewnątrz budynku przy wymianie instalacji gazu.

Przeprowadzone obserwacje w trakcie oględzin potwierdziły nieodpowiedni stan techniczny budynku opisany wyżej. W trakcie oględzin dodatkowo stwierdzono, że drzwi zewnętrzne do mieszkania nr 1+2 wymagają naprawy, gdyż są nieszczelne. W trakcie oględzin najemca lokalu wycofał skargę o zalewanie mieszkania. Okresowe zalewane są piwnice budynku. W mieszkaniu bez zgody właściciela obiektu podzielono pokój ścianą działową z płyt gipsowo-kartonowych. Najemca legitymował się przygotowaną inwentaryzacją zmian przygotowaną do legalizacji. W trakcie oględzin udokumentowano także stan techniczny komórek lokatorskich, których dach jest częściowo załamany a ściany poważnie spękane. Wykonana dokumentacja fotograficzna uzupełnia opis.

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa konstrukcji określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit a, bezpieczeństwa użytkowania określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych określonych art. 5 ust. 1 pkt 1 lit d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właścicielka budynku, na której to właścicielce ciąży usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunęła stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane

Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszej prawidłowej eksploatacji budynku określono w oparciu o niniejszą decyzję ustalając terminy ich wykonania w zależności od stopnia pilności.

Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości powinno nastąpić poprzez: w mieszkaniu nr 1+2 udrożnienie wentylacji wywiewnej i nawiewnej w kuchni, wykonanie prawidłowego odprowadzania spalin z gazowego podgrzewacza wody i prawidłowej wentylacji łazienki, naprawę drzwi wejściowych, w mieszkaniu nr 4 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience, w mieszkaniu nr 5 wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience i nawiewnej w drzwiach łazienki oraz wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 7 wykonanie wentylacji wywiewno-nawiewnej w kuchni dla pieca co, wykonanie prawidłowego odprowadzenia spalin z przepływowego gazowego podgrzewacza wody oraz prawidłowej wentylacji pomieszczenia łazienki, powiększenie nawiewu w drzwiach łazienki, w mieszkaniu nr 8 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, w mieszkaniu nr 7 naprawę instalacji elektrycznej w drodze wymiany podstawy bezpiecznikowej na zabezpieczeniu zalicznikowym, naprawę wewnętrznych linii zasilających (WLZ) instalacji elektrycznej – uszkodzona podstawa bezpiecznikowa na zabezpieczeniu głównym, naprawę instalacji elektrycznej klatki schodowej - uzupełnienie deklin ochronnych, wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych i osprzętu elektrycznego, naprawę instalacji elektrycznej strychu poprzez wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych i zastosowanie ochrony p/poż, naprawę instalacji elektrycznej piwnicy w drodze wymiany uszkodzonych opraw oświetlenia i osprzętu elektrycznego oraz likwidację prowizorycznych podłączeń lokatorskich, naprawę klatki schodowej poprzez uzupełnienie tynków i malatury, naprawę poręczy klatki schodowej poprzez uzupełnienie tralek, wykonanie izolacji poziomej i pionowej, osuszenie i odgrzybienie ścian, naprawę lub wymianę okien klatki schodowej i drzwi wejściowych, wymianę lub wzmocnienie nadmiernie ugiętych krokwi, remont pokrycia dachowego, przebudowę kominów ponad dachem i w przestrzeni strychowej, naprawę gzymsów, naprawę ubytków tynku elewacji i ich odtworzenie na ścianie szczytowej, naprawę ścian i dachu komórek lokatorskich. W zależności od stopnia pilności określiłam dwa terminy wykonania nakazu.

Z uwagi na wystąpienie przesłanki, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi i bezpieczeństwu mienia na podstawie art. 66 ust. 2 zakazałam: użytkowania pieców centralnego ogrzewania w mieszkaniach 1+2, 4, 7, 8 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniach, użytkowania przepływowych gazowych podgrzewaczy wody w mieszkaniach 1+2, 5, 7 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniach.

Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Walikowska

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości:

2. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu, WAB w gmachu
3. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o. o ul Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. Biuro Obsługi Klienta „Biały Kamień” ul Andersa 165, 58-304 Wałbrzych
5. NB a/a AR