

NB.WB/7356/183-19/6467-10/5/21b /2011

Wałbrzych 2011.01. 31

## DECYZJA Nr 46.../2011

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217 z 2007 r. Nr 88, poz. 587 i Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844, oraz z 2008 Nr 145, poz. 914) i art. 104, 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. 11 Listopada 19 w Wałbrzychu,

nakazuję

Gminie Wałbrzych – właścicielce budynku mieszkalnego  
przy ulicy 11 Listopada 19 w Wałbrzychu

wykonanie naprawy budynku poprzez:

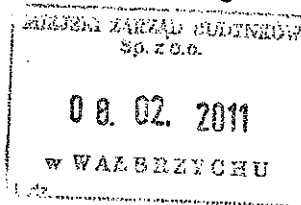
- naprawę pokrycia i skorodowanych elementów konstrukcji dachu;
- przebudowę kominów ponad dachem i otynkowanie kominów w części strychowej
- naprawę stropu między strychem a mieszkaniem nr 9
- naprawę stropu między mieszkaniem nr 9 i mieszkaniem nr 3
- przeprowadzenie remontu mieszkania nr 9
- uzupełnienie tynków elewacji
- naprawę kanału odwadniającego od strony podwórza
- uzupełnienie słupków poręczy (tralek) na klatce schodowej
- zamurowanie otworu po piecu kuchennym w przewodzie kominowym nr 6 w mieszkaniu nr 9
- uzupełnienie drzwiczek w przewodzie kominowym nr 1 w piwnicy
- wykonanie w mieszkaniach 4, 6, 9, 10 wentylacji wywiewnej w kuchniach
- wykonanie prawidłowo w mieszkaniu nr 11 zewnętrznej wentylacji wywiewnej kuchni
- wykonanie prawidłowo w mieszkaniu nr 12 wentylacji wywiewnej kuchni wyprowadzonej do przestrzeni strychowej

Dla wyżej wymienionego nakazu ustaliam termin wykonania do 30 czerwca 2011 r.

– wykonanie bez zbędnej zwłoki skutecznego tymczasowego zabezpieczenia połączenia dachowej przed przeciekaniem opadów do przestrzeni strychowej – w tym zakresie nadaję decyzji rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony wyjątkowym interesem najemcy zalewanego mieszkania i zabezpieczeniem mienia gminnego przed postępującym zniszczeniem.

### UZASADNIENIE

W związku z wnioskiem najemcy o podjęcie interwencji w sprawie przeciekającego od wielu lat dachu w budynku mieszkalnym przy ul. 11 Listopada 19 w Wałbrzychu podjęłam z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. 11 Listopada 19 w Wałbrzychu i zażądałam 31 grudnia 2010 r. udostępnienia przez Gminę Wałbrzych – właścicielkę budynku dokumentów przewidzianych w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane związanych z okresowymi kontrolami budynków. W wyniku dyspozycji właścicielki z dnia 10 stycznia 2011 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. w Wałbrzychu Biuro Obsługi Klienta „Stary Zdrój” doręczyło 17 stycznia 2011 r., w trakcie oględzin, protokół przeglądu budynku z listopada 2006 r., protokół przeglądu technicznego instalacji



gazowej z dnia 16 lutego 2010 r., protokół przeglądu instalacji elektrycznej z 11 lipca 2007 r. oraz protokół nr 54 z dnia 14 stycznia 2011 r. z kontroli przewodów kominowych.

W dniu 17 stycznia 2011 r. przeprowadzono oględziny budynku przy ul. 11 Listopada 19 w Wałbrzychu. Stwierdzono, że w mieszkaniu na II piętrze (pod strychem), które od co najmniej kilku lat nie jest zamieszkałe strop między mieszkaniem a strychem jest zawilgocony tylną z sufitu kuchni i pokoju odpada a elementy drewniane stropu są zgniłe. W kuchni w podstawionej wannie była woda. Na strychu dostępnym widoczne zawilgocenia deskowania dachu. Podłożona folia i podstawione naczynia na przeciekającą wodę. W mieszkaniu nr 3 na I piętrze, położonym bezpośrednio pod mieszkaniem nr 9 widoczne są zacieki na suficie kuchni i łuszcząca się farba na płytach gipsowo-kartonowych sufitu w pokoju. W dniu 14 grudnia 2010 r. najemca wezwał zarządcę który w notatce służbowej potwierdził, że woda w kilku miejscach kapie z sufitu do podstawionych naczyń a 1/3 powierzchni sufitu w kuchni i ściana okienna są zalane. W trakcie oględzin budynku stwierdzono, że szereg elementów budynku wymaga naprawy. Kominy wymagają przebudowy ponad dachem i otynkowania w części strychowej. W pomieszczeniach kuchni brak jest wentylacji. Na klatce schodowej konieczne jest uzupełnienie słupków poręczy (tralek). Elewacja wymaga naprawy, a kanał odwadniający od strony podwórza wymaga remontu. W zakresie instalacji elektrycznej z przedstawionego protokołu badania wynika, że konieczne jest uzupełnienie kloszy opraw oświetleniowych i dekli puszek łączeniowych oraz uzupełnienie wyłącznika oświetlenia klatki schodowej; umocowanie oprawy oświetleniowej do podłoża w piwnicy; uzupełnienie kloszy opraw oświetleniowych i likwidacja prowizorycznej instalacji elektrycznej strychu; w mieszkaniu nr 5 podłączenie kołka ochronnego do przewodu PEN; w mieszkaniu nr 10 w łazience przeniesienie gniazda poza strefę wanny; w mieszkaniach 6 i 12 wymiana instalacji

Stronie umożliwiono zapoznanie się z aktami sprawy i wniesienie uwag.

Mając zatem na uwadze udokumentowany, nieodpowiedni stan budynku, a także okoliczność, iż dopuszczalne w tym przypadku jest wydanie decyzji częściowej, jako że charakter przedmiotu postępowania jest tego rodzaju, iż może być w tym sensie podzielony, że ze sprawy stanu technicznego budynku przy ulicy 11 Listopada 19 w Wałbrzychu można wyodrębnić część dotyczącą stanu samego budynku i mieszkań w budynku jako nadającą się do rozstrzygnięcia samodzielnego, przy czym zgodnie z zasadą prawdy materialnej część sprawy dotycząca stanu technicznego tych elementów została wyjaśniona i jak już wspomniano wyżej, jest tego rodzaju, że może być przedmiotem odrębnego rozstrzygnięcia zasadne jest wydanie decyzji częściowej, odrębnie rozstrzygającej o stanie technicznym elementów wymienionych w rozstrzygnięciu jak: pokrycie i konstrukcja dachu, kominy, stropu między strychem a mieszkaniem nr 9, strop między mieszkaniem nr 9 i mieszkaniem nr 3, mieszkanie nr 9, tynki elewacji, kanał odwadniający od strony podwórza, słupki poręczy (tralek) na klatce schodowej, przewód kominowy nr 6, przewód kominowy nr 1, wentylacja wywiewna w kuchniach

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa konstrukcji, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera a, warunków bezpieczeństwa pożarowego, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera b, warunków bezpieczeństwa użytkowania, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera d, warunków użytkowych w zakresie usuwania wody opadowej, o których mowa w art. 5 ust. 2 pkt b oraz art. 5 ust. 2 o czym mowa w ustawie Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Właścicielka, na której spoczywa obowiązek związany z utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego budynku, nie usunęła jak dotąd wad wykazanych w protokołach: z kontroli przewodów kominowych i protokole przeglądu budynku a także ujawnianych przez najemców, do czego zobowiązuje art. 70

ustawy Prawo budowlane i w związku z tym wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3. W związku z tym nakazałam Gminie Wałbrzych wykonanie napraw określonych w rozstrzygnięciu w terminie do 30 czerwca 2011 r. W związku z tym, że aktualnie nie ma możliwości do przystąpienia do naprawy dachu, wydałam nakaz, z rygorem natychmiastowej wykonalności, skutecznego tymczasowego zabezpieczenia połączenia dachowej przed przeciekami do przestrzeni strychowej uzasadniony wyjątkowym interesem najemcy zalewanego mieszkania i zabezpieczeniem mienia gminnego przed postępującym zniszczeniem.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław, które można wnieść w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Wałkowska

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-300 Wałbrzych
3. BOK „Stary Zdrój” ul. 11 Listopada 48, 58-300 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
5. NB a/a AR

