

72017/08/7/23023

PINB.WB/7356/206-32/1984-17/ 1222

Wałbrzych, 2017.08. 23

TIT - p. W. Siorepańska
2017.08.25
Jm7.



DECYZJA Nr 198/2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. 1257), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Mickiewicza 32, obr. Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu

NAKAZUJE Gminie Wałbrzych – właścicielce budynku przy ul. Mickiewicza 32 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Mickiewicza 32 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w budynku robót jak niżej:

- w częściach wspólnych budynku:

- 1) wykonanie izolacji pionowej i poziomej przeciwwilgociowej budynku,
- 2) wykonanie naprawy schodów betonowych wewnętrznych poprzez uzupełnienie ubytków w stopniach, naprawę lub wymianę balustrad schodowych, naprawę spoczników schodowych na piętrach,
- 3) wymianę bądź naprawę drzwi zewnętrznych oraz drzwi wewnętrznych w częściach wspólnych,
- 4) uzupełnienie ubytków posadzek w piwnicach,
- 5) wymianę lub naprawę tynków ścian w piwnicach, uzupełnienie ubytków cegieł,
- 6) uzupełnienie ubytków tynków na klatce schodowej,
- 7) uzupełnienie ubytków tynków i cegieł na elewacji,
- 8) wymianę skorodowanych rynien i obróbek blacharskich gzymsów,
- 9) wymianę skorodowanych pionów kanalizacyjnych,
- 10) naprawę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych w miejscach powyrywanych kabli z rur ochronnych PCV,
- 11) naprawa pękniętej ściany w pomieszczeniu WC, znajdującym się w występie budynku,
- 12) przemurowanie komina (wysokiego) ponad dachem,
- 13) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w WC, znajdującym się na korytarzu (dla lokalu nr 4),
- 14) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w WC, znajdującym się na korytarzu (dla lokalu nr 9),

- w lokalu nr 4:

- 15) wykonanie wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni,

- w lokalu nr 4A:

- 16) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kuchni,
- 17) wykonanie wentylacji nawiewnej w pomieszczeniu łazienki,

- w lokalu użytkowym (lombard):

- 18) usunięcie wilgoci w pomieszczeniu,
- 19) wykonanie wentylacji nawiewnej dla pomieszczenia WC,
- 20) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu socjalnym,

- w lokalu nr 6:

- 21) wykonanie wentylacji nawiewnej w pomieszczeniu kuchni,
- 22) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu łazienki,
- 23) usunięcie wilgoci i grzybów w mieszkaniu.

Roboty, o których mowa w pkt 1-9, 11-12 należy wykonać w terminie do dnia 31.07.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 10, 13-22 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2017 r.

Roboty, o których mowa w pkt 23 należy wykonać w terminie do dnia 31.12.2017 r.

ZAKAZUJĘ

a) użytkowania lokalu mieszkalnego nr 6 do czasu usunięcia wilgoci i zagrzybienia z mieszkania oraz wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w pomieszczeniu łazienki i wentylacji wywiewnej w kuchni.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy – Prawo budowlane (art. 66 ust. 2).

Uzasadnienie

Dnia 10.05.2017 r. do tut. Organu wpłynęło pismo Krystyny Drąg z wnioskiem o sprawdzenie stanu technicznego lokalu nr 6 w budynku przy ul. Mickiewicza 32 w Wałbrzychu.

Tut. Organ w dniu 11.05.2017 r. zażądał od MZB Sp. z o. o. – zarządcy budynku przedłożenia protokołów z okresowych kontroli w budynku przy ul. Mickiewicza 32 w Wałbrzychu.

Zarządca w dniu 17.05.2017 r. przedłożył żądane protokoły. W protokole z okresowej kontroli pięcioletniej i rocznej stanu technicznego budynku osoby uprawnionej Piotr Olczak i Mieczysław Czwordon stwierdzili, że ogólny stan techniczny budynku jest lichi. Brak jest izolacji poziomych i pionowych. Ściany zewnętrzne są zawilgocone na poziomie przyziemia. Schody betonowe, uszkodzenia powierzchni – ubytki betonu, balustrady drewniane do konserwacji, brak tralek, ubytki tynków. Należy wymienić drzwi wejściowe do budynku. W piwnicy widoczne zawilgocenia ścian i posadzek, ubytki cegieł i betonu, tynki zmuśnięte, brak szyb w oknach. Rynny i obróbki blacharskie gzymsów są skorodowane, do wymiany. Na elewacji ubytki tynku cementowo – wapiennego.

W dniu 31.05.2017 r. wpłynęło do tut. Organu pismo MZB Sp. z o. o., stanowiące ustosunkowanie się do pisma Krystyny Drąg z dnia 10.05.2017 r. Do pisma dołączony został protokół kominiarski nr 007696 z 11.05.2017 r., sporządzony przez mistrza kominiarskiego Sebastiana Samotyja, z którego wynika, że w lokalu nr 6 piec c.o. na paliwo stałe podłączony jest prawidłowo, wentylacja wywiewna kuchni prawidłowa, brak wentylacji wywiewnej łazienki, brak wentylacji nawiewnej. Jednocześnie do pisma jw. dołączony został protokół zdawczo – odbiorczy z 08.06.2017 r., z którego wynika, że już wtedy stan techniczny ścian i sufitów w izbie był zły, natomiast stolarki okiennej i drzwiowej średni. MZB Sp. z o.o. w piśmie jw. informuje, iż jedną z przyczyn zawilgocenia łazienki jest brak wentylacji. Remont obejmujący wymianę zgrzybiałych tynków winien zostać wykonany po wykonaniu prawidłowej wentylacji lokalu.

Tut. Organ pismem z dnia 05.06.2017 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Mickiewicza 32, obr. Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 10.07.2017 r. stwierdzono, że w piwnicach tynki są zmuśnięte, schody betonowe do piwnicy w stanie dobrym, Widoczna wilgoć na ścianach. Belki i nadproża stalowe skorodowane, ubytki tynku na sufitach, miejscowe ubytki cegieł. Na klatce schodowej liczne ubytki tynków, tynki zmuśnięte, w poziomie parteru zawilgocone, widoczne pęknięcia konstrukcyjne ścian. Spoczniki schodów piętrowe z wyczuwalnymi ugięciami desek. Biegi schodowe kamienne, stopnie wytarte z ubytkami, balustrady schodowe wykonane w sposób prowizoryczny, z deskami zamiast tralek. Drzwi wejściowe oraz wewnętrzne w częściach korytarzowych w stanie złym – stolarka spróchniała, w części korytarzowej z ubytkami. Piony kanalizacji sanitarnej silnie skorodowane, stare, żeliwne o małych przekrojach. Instalacja elektryczna miejscami uszkodzona – powyrywane kable z rur ochronnych PCV. Posadzka na parterze kamienna, zawilgocona, od strony elewacji tylnej z ubytkami. Elewacja frontowa w części parteru tynki zmuśnięte z ubytkami, odsłonięte cegły z ubytkami spoin. Schody częściowo betonowe z ubytkami. Na elewacji tylnej liczne ubytki tynków oraz cegieł. Tynki zmuśnięte. Występ budynku mieszczący pomieszczenie wc z pęknięciem konstrukcyjnym. Komin murowany (wysoki) odchylony od pionu, widoczne rozwarstwienie cegieł. WC wspólne na korytarzu (użytkowane przez lokal nr 4) – brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. WC wspólne na korytarzu (użytkowane przez lokal nr 9) – nawiew 4 otworki w drzwiach, wywiew wyprowadzony pod okap dachu. W lokalu nr 4 stwierdzono, że w kuchni jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, brak wentylacji wywiewnej, brak łazienki, WC wspólne na korytarzu. W pokoju piec kaflowy, okna drewniane z nawietrzakami. W lokalu nr 4A w kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa, okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W łazience drzwi bez nawiewu, brak okna, wentylacja wywiewna wyprowadzona ponad dach, ogrzewanie piecem kaflowym. W lokalu użytkowym (lombard) widoczna wilgoć, w pomieszczeniu socjalnym brak wentylacji nawiewno – wywiewnej, w WC brak nawiewu. W lokalu mieszkalnym nr 6 kuchenka gazowa czteropalnikowa, wentylacja wywiewna wyprowadzona ponad dach, brak nawiewu, w kuchni kocioł c.o. na opał stały. W łazience widoczny grzyb, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Na ścianach ubytki tynku. W pokoju grzyb na ścianach, okno drewniane, wyczuwalna wilgoć. W pokoju nr 2 grzyb na ścianach, wyczuwalna wilgoć, okno drewniane.

Zgodnie z § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy, że zgodnie z zapisem § 79.1. Rozporządzenia drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (WC) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym

przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3 luty 2000 podaje w 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu, ewentualnego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba), pokoju oddzielnego od tych pomieszczeń więcej niż dwójgciem drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym budynku jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu w budynku wielopoziomowym. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów. Przepis Rozporządzenia § 142.1. mówi, iż przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu.

Stwierdzone nieprawidłowości w budynku: brak izolacji przeciwwilgociowej, ubytki tynków i cegieł w piwnicy, klatce schodowej, na elewacji, uszkodzone schody i stolarka drzwiowa, skorodowane rynny i obróbki blacharskie oraz piony kanalizacyjne, uszkodzona instalacja elektryczna, komin w nieprawidłowym stanie technicznym uszkodzona ściana WC, wilgoć w lokalach, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalach, nieprawidłowo wyprowadzona wentylacja wywiewna z lokali, - mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku (zagrożenie pożarem, zatruciem, itp.), co obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie tych nieprawidłowości celem doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z prawem i tym samym eliminację zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, poprzez wykonanie robót budowlanych, o których mowa w pkt 1-23.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 - w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono, a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane zakazano – użytkowania lokalu mieszkalnego nr 6 do czasu wykonania usunięcia wilgoci i zagrzybienia z mieszkania oraz prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w pomieszczeniu łazienki i wentylacji wywiewnej w kuchni.

Stwierdzone w lokalu nr 6 nieprawidłowości w postaci zawilgocenia i zagrzybienia o znacznych rozmiarach, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na bezpieczeństwo jego użytkowania - istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia użytkowników lokalu nr 6 w budynku przy ul. Mickiewicza 32 w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia posiewu grzybni. Grzyby – pleśnie, występujące w lokalu nr 6 nie są obojętne dla zdrowia – często prowadzą do powstania chorób dróg oddechowych i alergii. Istniejące potencjalne zagrożenie wymaga jak najszybszej interwencji. Konieczne jest czasowe wyłączenie z użytkowania lokalu nr 6 i przeprowadzenie gruntownego remontu mieszkania, celem likwidacji zagrzybienia i zawilgocenia.

Przepis art. 66 Prawa budowlanego nie wyklucza nakazania określonych czynności również w lokalu położonym w obiekcie budowlanym, w sytuacji, gdy niewłaściwy stan

techniczny lokalu oddziałuje na cały obiekt budowlany, a nakazane czynności mają na celu utrzymanie w należytych stanie całego obiektu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.02.1998 r., sygn.. IV SA 757/96, z dnia 05.02.2009 r. sygn.. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-23 należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokół kominiarski, potwierdzający prawidłowość funkcjonowania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalach mieszkalnych nr 4, 4A, 6 i lokalu użytkowym.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych

3. MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

4. PINB – a/a ES

