



DECYZJA Nr.....232/2014

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 oraz 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Armii Krajowej 7 w Wałbrzychu (działka nr 21, obręb Stary Zdrój nr 20)

NAKAZUJĘ
właścicielowi budynku przy ul. Armii Krajowej 7 w Wałbrzychu,
tj. Gminie Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Armii Krajowej 7 w Wałbrzychu (działka nr 21, obręb Stary Zdrój nr 20), poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) odłączenie butli gazowej w mieszkaniu nr 3,
- 2) wykonanie wentylacji wywiewnej kuchni mieszkań nr 5, 9, 10 i 17 oraz w łazience mieszkania nr 6,
- 3) wykonanie wentylacji nawiewnej w kuchni mieszkań nr 5, 6, 9, 12, 14, 16 i 17, oraz w łazienkach mieszkań nr 6 i 13,
- 4) udrożnienie światła kratki nawiewnej w pokoju mieszkania nr 9,
- 5) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej z kuchni mieszkań nr 5, 12, 16,
- 6) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w łazienkach mieszkań nr 5 i 11a,
- 7) rozłączenie wentylacji wpiętych nieprawidłowo w przewodzie nr 5 z mieszkań nr 13 i 14 oraz w przewodzie nr 3 z mieszkań nr 8 i 13,
- 8) uzupełnienie drzwiczek w piecach pokojowych mieszkania nr 1,
- 9) rozszczelnienie mieszkań nr 4, 10, 11a, 12 i 15 poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób,
- 10) wymianę lub naprawę pieca żar w mieszkaniu nr 10,
- 11) uszczelnienie przewodu kominowego nr 17,
- 12) wymianę gniazdka w kuchni mieszkania nr 12,
- 13) zabezpieczenie nieosłoniętych przewodów w puszcze mieszkania nr 16,
- 14) usunięcie odparzonych tynków odstających od ściany z elewacji tylnej,
- 15) naprawę posadzki na strychu,
- 16) uszczelnienie powierzchni dachu w obrębie komina, przy którym występują przecieki,
- 17) naprawa cokołu i opaski betonowej przy piwnicy mieszkania nr 12,
- 18) naprawa tynków na ścianie zewnętrznej od strony podwórka.

Napraw, o których mowa w pkt 1-14 należy dokonać w terminie do dnia 31.12.2014 r.

Napraw, o których mowa w pkt 15-17 należy dokonać w terminie do dnia 31.07.2015 r.

Decyzji w zakresie, o którym mowa w pkt 1-14, nadaję rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców budynku (art. 108 § 1 Kpa), mogącego wynikać z zatrucia, pożaru, wybuchu.

Roboty budowlane j/w 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 o wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia wraz z protokołem kominarskim, potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji oraz urządzeń grzewczo – kominowych i przewodów kominowych.

ZAKAZUJĘ

- a) użytkowania butli gazowej w mieszkaniu nr 3,
- b) użytkowania pieca żar w mieszkaniu nr 10,
- c) użytkowania przewodu kominowego nr 17.

do czasu wykonania robót, o których mowa w pkt 1, 10 i 11.

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

Uzasadnienie

W dniu 03.03.2014 r. wpłynęło do tut. Organu pismo Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu z informacją o interwencji jednostki Państwowej Straży Pożarnej w budynku przy ul. Armii Krajowej 7 w Wałbrzychu związanej z zadymieniem i wystąpieniem toksycznych produktów spalania w lokalu mieszkalnym nr 17 (stwierdzono 35 ppm).

W dniu 09.06.2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Armii Krajowej 7 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 07.07.2014 r. stwierdzono, że mieszkania nr 1 i 2 są pustostanami. Mieszkania nr 7 i 8 przeznaczone są do remontu. W *mieszkaniu nr 3* w kuchni kratka nawiewna w drzwiach, kratka wywiewna w kominie. Łazienka posiada kratkę nawiewną w drzwiach, kratka wywiewna. W mieszkaniu piec gazowy dwufunkcyjny. W kuchni znajduje się butla gazowa. W *mieszkaniu nr 4* w kuchni znajdują się kratka nawiewna i kratka wywiewna, kuchnia węglowa. W pokojach piece kaflowe. W *mieszkaniu nr 5* w kuchni jest wentylacja nawiewna, brak wentylacji wywiewnej. W drzwiach łazienki wykonano cztery otwory jako nawiew, wywiew z łazienki do komina. W mieszkaniu kocioł c.o. W *mieszkaniu nr 6* w kuchni jest kocioł c.o., wentylacja wywiewną kratką w kominie, brak wentylacji nawiewnej. W łazience brak wentylacji nawiewnej i wywiewnej. W *mieszkaniu nr 9* w kuchni podgrzewacz elektryczny, w pokoju piec kaflowy. W pokoju nawiew zatkany, brak nawiewu i wywiewu w kuchni. W kuchni *mieszkania nr 10* jest

wentylacja nawiewna, brakuje wentylacji wywiewnej. W pokoju piec kaflowy. W *mieszkanie nr 11a* w kuchni kratka wywiewna, nawiewnik w oknie. W łazience kratka nawiewna w drzwiach. W *mieszkanie* wentylacja przełazowa z kuchni do przedpokoju i z przedpokoju do łazienki, natomiast wywiew z łazienki do komina. W łazience piec c.o. z zamkniętą komorą spalania. W *mieszkanie nr 12* w kuchni piec c.o. Wywiew z kuchni wyprowadzony nieprawidłowo, jedynie na wysokość 1m, nie ponad dach. Nawiewnik w oknie. W *mieszkanie nr 13* w łazience kocioł c.o. W łazience znajduje się kilka krutek wywiewnych, w tym wentylacja wyprowadzona kratką na korytarz. W drzwiach łazienki tylko otwory. W *mieszkanie nr 14* wentylacja wywiewna kuchni kratką w kominie, brak nawiewu. W pokoju piec kaflowy. W *mieszkanie nr 16* z przedpokoju wydzielono pomieszczenie kotła c.o. W pomieszczeniu jest wentylacja nawiewna i wywiewna. W kuchni wentylacja wywiewna. W łazience otwory w drzwiach, wywiew nad prysznicem (niewidoczny). W *mieszkanie nr 17* w kuchni brak nawiewu i wywiewu. Na *strychu* ruchome deski posadzki. Na kominie widoczne zacieki. Dach po remoncie. Przy piwnicy mieszkania nr 12 należy naprawić cokół i opaskę betonową. Na ścianie zewnętrznej od strony podwórka widoczne miejscowe ubytki tynku – pod dachem przy ostatniej kondygnacji. Deski na klatce schodowej wymienione.

Z protokołu kominiarskiego nr 005245 mistrza kominiarskiego Daniela Siary z dnia 16.04.2014 r. wynika, że w przewodzie nr 5 wentylacja pokoju z mieszkania nr 13 i wentylacja kuchni z mieszkania nr 14 znajdują się na tym samym poziomie, równocześnie w przewodzie nr 3 wspólnie wpięte są wentylacje z mieszkania nr 8 i 13 o różnym przeznaczeniu sanitarnym. W *mieszkanie nr 1* brakuje drzwiczek od palenisk w piecach pokojowych. Mieszkanie nr 4 doszczelnione, brakuje nawiewnika w oknie. W *mieszkanie nr 5* piec c.o. w łazience, za mały nawiew w drzwiach łazienki, brak wentylacji wywiewnej łazienki, wentylacja wywiewna kuchni zewnętrzna nieprawidłowa. W *mieszkanie nr 6* piec c.o. w kuchni, brak nawiewu, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej w łazience. Mieszkanie nr 10 doszczelnione oknami PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej kuchni, zakaz użytkowania pieca żar na nieszczelny łącznik i zły stan techniczny. Mieszkanie nr 11a doszczelnione oknami PCV bez nawiewników, nawiew w drzwiach łazienki za mały. Mieszkanie nr 12 doszczelnione oknami PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna kuchni zewnętrzna nieprawidłowa, brak wentylacji nawiewnej dla piec c.o. w kuchni. W *mieszkanie nr 13* piec c.o. w łazience – brak wentylacji nawiewnej. Mieszkanie nr 15 doszczelnione oknami PCV bez nawiewników – jedno z trzech okien nie posiada nawiewnika. W *mieszkanie nr 16* wentylacja wywiewna kuchni na korytarz nieprawidłowa. W *mieszkanie nr 17* brak wentylacji wywiewnej w kuchni. Przewód kominowy nr 17 rozszczelniony.

W protokole badania wyłącznika różnicowoprądowego z dnia 16.02.2013 r. wykonanego przez Ireneusza Jaworskiego oraz Jakuba Tynieckiego w *mieszkanie nr 12* widnieje zapis, że instalacja nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej. W kuchni gniazdo nie posiada styku ochronnego. W protokołach pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej dla mieszkania nr 14 widnieje zapis, że instalacja nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej. Styk w gniazdku w kuchni niepodłączony, nieosłonięte przewody w puszcze w kuchni.

W protokole przeglądu nr 1188/2012 z dnia 23.10.2012 r. – protokole przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (przeglądzie pięcioletnim) zaleca się remont elewacji tylnej budynku – miejscami odparzone tynki odstają od ściany grożąc niekontrolowanym odrywaniem się, co może stanowić zagrożenie dla ludzi.

Zaistniała sytuacja obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, przez co konieczne jest:

- odłączenie butli gazowej celem uniemożliwienia wybuchu bądź pożaru,
- wykonanie prawidłowych wentylacji w lokalach mieszkalnych i tym samym zlikwidowanie niebezpieczeństwa nagromadzenia zanieczyszczeń z powodu braku odpowiedniej wymiany powietrza,
- rozłączenie wentylacji podłączonych do jednego wkładu w taki sposób, aby zlikwidować przedostawanie się zanieczyszczeń z pomieszczeń o różnym przeznaczeniu,
- naprawę bądź wymianę pieca żar, uzupełnienie drzwiczek w piecach pokojowych, celem wyeliminowania przedostawania się szkodliwych substancji spalania do pomieszczenia,
- uszczelnienie przewodu kominowego, celem wyeliminowania przedostawania się szkodliwych substancji spalania do pomieszczeń,
- naprawę instalacji elektrycznej i tym samym likwidację zagrożenia porażenia prądem,
- naprawę posadzki na strychu, w taki sposób, aby wyeliminować zagrożenia zdrowia i życia ludzi poruszających się nim (upadek, urazy, uszkodzenia),
- uszczelnienie powierzchni dachu w obrębie komina, przy którym występują przecieki, aby uniknąć dalszych uszkodzeń w budynku,
- naprawa cokołu i opaski betonowej przy piwnicy mieszkania nr 12, celem uniknięcia dalszego zalewania piwnicy w okresie deszczowym,
- usunięcia odparzonych tynków odstających od ściany z elewacji tylnej i naprawa tynków na ścianie zewnętrznej od strony podwórka celem uniknięcia niekontrolowanego odrywania się tynku stanowiącego zagrożenie dla ludzi.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono.

W związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia, zdrowia lub mienia nadano decyzji w zakresie pkt. 1-14 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego rygor natychmiastowej wykonalności, a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane zakazano – użytkowania: butli gazowej w mieszkaniu nr 3, pieca żar w mieszkaniu nr 10 i przewodu kominowego nr 17 do czasu usunięcia wykonania robót o których mowa w pkt 1, 10 i 11.

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 daty doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Martina Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o., ul. Gen. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
2. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. PINB – a/a, ES