

Walbrzych, dn. 2012-06-15

NB.WB/7356/254-13/3735-10/6/1107/2012

DECYZJA Nr...../2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami) i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 30, poz. 168 z dnia 14 czerwca 1960 r., tekst jednolity z dnia 9 października 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Pługa 13 w Walbrzychu

nakładam na
Gminę Walbrzych
właścicielkę budynku mieszkalnego
przy ul. Pługa 13 w Walbrzychu
obowiązek

wykonania robót budowlanych w polegających na:

- usunięciu grzybów pleśniowych w mieszkaniu nr 4 przez zeszkrobanie i zmycie tynków wodą,
 - osuszeniu pomieszczeń mieszkania nr 4,
 - wykonaniu poprawnej wentylacji wywiewnej w kuchni mieszkania nr 3,
 - wykonaniu w mieszkaniu nr 4 odpowiednich, zgodnych z aktualnymi wymaganiami, przewodów wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchni, łazienki i wc oraz pieca co, z uporządkowaniem przewodów dymowych, usunięciu wentylacji mechanicznej,
 - usunięciu zasmolowania przewodu kominowego obsługującego piec etażowy z mieszkania nr 4, wymianie tynku na jednym z kominów ponad dachem,
- w tym zakresie nakazane roboty należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 października 2012 r.,

- wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej np. wg zaleceń zawartych w ekspertyzie,
- impregnacji grzybobójczej więźby i drewnianych konstrukcji stropów z wymianą zawilgoconych zasypek, podłóg i podsufitek lub generalnej wymianie stropów drewnianych na stropy masywne,

- wykonaniu prac konserwacyjnych i porządkowych, jak uzupełnienie tynków wewnętrznych, naprawa posadzek i malowanie,

W tym zakresie nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 września 2013 r. Po upływie terminu należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku.

Zakazuję

użytkowania części budynku w obrębie mieszkania nr 4 z powodu złego stanu technicznego zagrażającego życiu i zdrowiu lokatorów.

Decyzja o zakazie użytkowania wskazanej części budynku podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy.

UZASADNIENIE

Najemcy lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku przy ul. Pługa 13 w Walbrzychu M. i J. Ciapałowie zwrócili się do mnie o interwencję w sprawie złego stanu technicznego

wynajmowanego od Gminy Wałbrzych zawilgoconego mieszkania. W piśmie poinformowali również, że komin, do którego podłączony jest piec jest zasmołowany i w trakcie palenia czuć czad w przedpokoju, gdzie piec się znajduje.

W dniu 24 sierpnia 2010 r. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Pługa 13 ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego mieszkania nr 4 jako części budynku.

W trakcie przeprowadzonych w dniu 9 września 2010 r. oględzin stwierdzono, że w mieszkaniu nr 4 występują zawilgocenia w wielu obszarach mieszkania powodujące występowanie nalotów czarnej pleśni. Zawilgocenia stwierdzono w dwóch pokojach, kuchni, przedpokoju na wysokość około pół metra od podłogi, łazience i wc na ścianach łącznie z sufitem, na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych.

Mieszkanie nie jest właściwie wentylowane. Brak w mieszkaniu przewodów kominowych wentylacyjnych. Otwory wentylacyjne są przebiciami w ścianach zewnętrznych i są w mieszkaniu zakończone klapami zamykającymi. Kuchnia, łazienka i wc nie mają okien. W kuchni w otworze w ścianie zamontowany jest wentylator elektryczny uruchamiany okresowo wyłącznikiem. Ściana zewnętrzna kuchni i szafki przy zlewozmywaku wykazują zawilgocenie i są pokryte nalotem czarnej pleśni. Łazienka usytuowana w części środkowej mieszkania wentylowana jest kratką do lutni prowadzonej przez przedpokój z wylotem w ścianie zewnętrznej. Ściany łazienki i jej sufit zawilgocone i pokryte nalotem pleśni. Ulokowany obok wc wentylowany jest do przedpokoju, w którym znajduje się w ścianie zewnętrznej zamykana kratka wentylacyjna. Pomieszczenie wc jest zawilgocone z pleśnią na ścianach. Ościeżnica okien ze śladami pleśni.

Przedstawiony protokół przeglądu budynku z września 2008 r. – pięcioletni wskazuje, że już w czasie sporządzania tego dokumentu ściany fundamentowe, ściany piwnic i ściany konstrukcyjne murowane z cegły pełnej były zawilgocone i zagrzybione. Stwierdzono głęboką erozję spoin i cegieł w ścianach zewnętrznych oraz wykwyty smołowe i uszkodzenia tynków na ścianie szczytowej.

Komin obsługujący piec etażowy centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 4 jest zasmołowany i zagraża pożarem według okazanego protokołu z kwietnia 2010 r. – według oświadczenia zarządcy został udrożniony w roku 2009. Piec COK w przedpokoju, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Wentylacja łazienki i kuchni elektryczna, wykonane na zewnątrz budynku nieprawidłowo. W mieszkaniu nr 3 wentylacja wywiewna w kuchni wyprowadzona na zewnątrz budynku (okap elektryczny) nieprawidłowo. Wymienić należy tynk na jednym kominie ponad dachem.

Z dostarczonej ekspertyzy technicznej oceny stanu technicznego fragmentu budynku mieszkalnego (mieszkanie nr 4) wraz z opinią mikologiczną wynika zły stan techniczny mieszkania nr 4.

Ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych w mieszkaniu nr 4 pozwoliła ustalić szereg nieprawidłowości i niezgodności z obowiązującymi obecnie przepisami. Mimo, iż oględzin dokonano w porze suchej w mieszkaniu wyczuwalne jest zawilgocenie i, mimo wietrzenia, lekki zapach stęchlizny. Na ścianach zewnętrznych – szczególnie w obrębie otworów okiennych oraz w pasach na styku ścian ze stropami (zarówno dołem, jak i górą) widoczne są bardzo silne i rozległe plamy czarnej pleśni. Mieszkanie nie posiada prawidłowej wentylacji grawitacyjnej i nie jest odpowiednio izolowane termicznie. W kuchni istnieje kratka wentylacyjna, lecz przewód wyprowadzony na zewnątrz i zakończony krótkim kominem blaszanym, wobec braku odpowiedniej różnicy ciśnień i temperatury, nie wymusza prawidłowego ruchu powietrza. Ściany zewnętrzne grubości 1,5 cegły, bez wyprawy zewnętrznej, są przegrodami bardzo zimnymi. W ścianach nie ma poziomej izolacji przeciwwilgociowej. Od strony tylnej w obrębie parteru widoczne jest rozległe uszkodzenie powierzchni ścian polegające

na niszczeniu odkrytej cegły na skutek działania mrozu i wietrzenia materiału. Widoczne są znaczne ubytki cegły i silne wypłukanie spoin. Pomieszczenia magazynowe na parterze są nie ogrzewane i rzadko wietrzone. To wszystko przyczynia się do silnej agresji wilgoci. Użytkowanie mieszkań w takich warunkach (np. mycie i przygotowanie potraw) powoduje wytwarzanie znacznych ilości pary wodnej, która osiada na ścianach i sufitach. Nadmierne zawilgocenie przy odpowiedniej temperaturze i utrudnionej wymianie powietrza, powoduje rozwój korozji biologicznej. Tapety się odklejają, na meblach kuchennych, listwach przyściennych itp. Pojawia się pleśń. Pleśnią pokryte są także tynki sufitowe w łazience i wc. Mimo tak niekorzystnych warunków pracy nie stwierdzono jeszcze żadnych spękań konstrukcji murowanych, świadczących o miejscowych zagrożeniach. Stopień zawilgocenia pomieszczeń miał i ma nadal bardzo niekorzystny wpływ na stan drewnianej konstrukcji stropów. W związku z zawilgoceniem ścian szczególnie zagrożone są końcówki drewnianych belek stropowych – jednak nie stwierdzono jeszcze widocznych ugięć stropów ani wyraźnych odspojen na styku stropów ze ścianami.

W obecnym stanie mieszkanie nie nadaje się do użytku. Mimo, iż nie występuje jeszcze zagrożenie dla bezpieczeństwa życia ludzi i bezpieczeństwa pracy konstrukcji budynku – istnieje zagrożenie dla zdrowia mieszkańców powodowane brakiem właściwej wentylacji pomieszczeń i powszechnym występowaniem korozji biologicznej (pleśni). Głównymi przyczynami, które doprowadziły do tak silnej agresji wilgoci są: brak właściwej wentylacji pomieszczeń, zbyt zimne przegrody, brak właściwej termoizolacji, brak zabezpieczenia przed podciąganiem wilgoci od gruntu, brak bieżących prac remontowo – konserwacyjnych.

Z opinii mykologicznej wynika, że występują następujące aktywne skażenia grzybami pleśniowymi: pokój dzienny ma zagrzybienie w ścianie zewnętrznej, pokój sypialny ma ślady pleśni na ścianie zewnętrznej i ościeżach okiennych, kuchni – rozległe porażenia tynków na ścianach i suficie, łazienka – rozległe porażenia tynków na ścianach i suficie, pomieszczenie wc – miejscowe porażenie tynków na ścianach i suficie, przedpokoje – ślady grzybów pleśniowych na ścianie zewnętrznej, w podłodze. Stołarka okienna ma liczne miejsca grzybów pleśniowych na murze przy ościeżnicach. W przedmiotowym fragmencie budynku zidentyfikowano rozległe ogniska grzybów pleśniowych i realne zagrożenie grzybami domowymi. Często w miejscach silnego zawilgocenia wraz z grzybami pleśniowymi występują bakterie, szczególnie na powłokach malarskich. Grzyby pleśniowe i bakterie wywołujące biodegradację materiałów budowlanych obniżają estetykę wnętrz, niszczą produkty oraz spełniają groźną rolę patogenną w stosunku do ludzi i zwierząt. Grzyby pleśniowe wydzielają mikotoksyny, które wg Światowej Organizacji Zdrowia są jednymi z najsilniej działających trucizn pochodzenia roślinnego. Potwierdzony został związek pomiędzy wstępowaniem grzybów w mieszkaniach a zapadalnością na choroby alergiczne, schorzenia dróg oddechowych, martwicę wątroby, uszkodzenie nerek i złośliwe nowotwory.

Wymienione wady elementów budynku w obrębie mieszkania nr 4 wpływają destrukcyjnie na cały budynek i nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust. 1 pkt 1 lit d oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właściciel budynku, na którym to właścicieli ciąży obowiązek usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunął 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.

Ujawniony w toku postępowania administracyjnego, w budynku mieszkalnym przy ul. Pługa 13 nieodpowiedni stan techniczny budynku, mieszkania nr 4, wentylowania pomieszczeń i odprowadzania spalin powstały w wyniku zaniedbań wymaga naprawy,

gdyż naruszono rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 15 czerwca 2002 z późniejszymi zmianami) i zasady określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).

Stwierdzone nieprawidłowości odniesione do mieszkań nr 3, 4 i budynku mieszkalnego przy ul. Pługa 13 wymagają postępowania naprawczego opartego o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawo budowlane, gdyż stwierdzony został nieprawidłowy stan dachu, złe wentylowanie pomieszczeń, zły stan techniczny mieszkania nr 4.

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych właścicielce budynku przy ul. Pługa 13 wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych: wykonanie izolacji przeciwwilgociowej np. wg zaleceń zawartych w ekspertyzie, impregnację grzybóbójczą więźby i drewnianych konstrukcji stropów z wymianą zawilgoconych zasypek, podłóg i podsufitek lub generalnej wymianie stropów drewnianych na stropy masywne, wykonanie prac konserwacyjnych i porządkowych, jak uzupełnienie tynków wewnętrznych, naprawa posadzek i malowanie, usunięcie grzybów pleśniowych w mieszkaniu nr 4 przez zeskrobanie i zmycie tynków wodą, osuszenie pomieszczeń mieszkania nr 4 wykonanie poprawnej wentylacji wywiewnej w kuchni mieszkania nr 3, wykonanie w mieszkaniu nr 4 odpowiednich, zgodnych z aktualnymi wymaganiami, przewodów wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach kuchni, łazienki i wc oraz pieca co, z uporządkowaniem przewodów dymowych, usunięciu wentylacji mechanicznej, usunięciu zasmołowania przewodu kominowego obsługującego piec etażowy z mieszkania nr 4, wymianę tynku na jednym z kominów ponad dachem. Roboty należy wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanych terminach przedstawić dokumenty poświadczające prawidłowość wykonania.

Na podstawie dyspozycji art. 66 ust. 2 wydałam zakaz użytkowania części budynku w obrębie mieszkania nr 4 z uwagi na znaczne zawilgocenie i zagrzybienie, które zagraża zdrowiu najemcy. Zakaz użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy.

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 dnia jego doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Gracyna Walisowska

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

3. Biuro Obsługi Klienta „Śródmieście” ul. Mickiewicza 35, 58-300 Wałbrzych

4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu

5. NB a/a AR/ES