



DECYZJA NR 288 /2014

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1409) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2013.267 j.t.), działając z urzędu w sprawie samowoli budowlanej polegającej na wykonaniu instalacji c.o. z kotłem na opał stały, okien PCV bez nawiewników w lokalu mieszkalnym nr 3 przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu

NAKLADAM

na właściciela lokalu nr 3 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu:
Gminę Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

OBOWIAZEK

wykonania robót budowlanych w lokalu nr 3 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu, mających na celu doprowadzenie wykonanych bez pozwolenia na budowę robót budowlanych, polegających na wykonaniu instalacji c.o. z kotłem na opał stały, okien PCV bez nawiewników w lokalu mieszkalnym nr 3 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu – bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, do stanu zgodnego z prawem - robót polegających na:

- 1) wykonaniu zabezpieczenia kotła grzewczego oraz obejścia z pompą cyrkulacyjną zgodnie z oceną techniczną z września 2014 r. sporządzoną przez mgr. inż. Wojciecha Czerwińskiego uprawnionego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nr upr. V-7342/3/75/94,
- 2) zamontowaniu nawietrzaka podokiennego w ścianie zewnętrznej kuchni o przekroju 200cm²,
- 3) wykonaniu w pomieszczeniu kuchni komina wentylacyjnego z blachy nierdzewnej o średnicy min. 100 mm w otulinie termicznej,
- 4) zamontowaniu na stolارce okiennej pokoju nawietrzaków.

w terminie do 31.03.2015r.

Roboty budowlane j/w należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego, a o ich wykonaniu niezwłocznie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej jak wyżej o wykonaniu tychże robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami.

UZASADNIENIE

W dniu 02.03.2010 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo MZB Sp. z o.o. w Wałbrzychu z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie samowoli budowlanej w mieszkaniu nr 3

w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu, polegającej na wykonaniu instalacji c.o. i wymianie okien PCV.

Przeprowadzone w dniu 12.05.2010 r. inspektora Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim oględziny wykazały, że w mieszkaniu wymieniono cztery okna na okna PCV jednotaflowe, białe. Nawiewniki zamontowano wyłącznie w dwóch oknach w pomieszczeniu kuchennym. W pomieszczeniu kuchni znajduje się kocioł c.o. o mocy 6kW. Instalacja c.o. wykonana z grzejników płytowych. W skład instalacji wchodzi naczynie wyrównawcze zlokalizowane nad kotłem, z którego wychodzi rura przelewowa nad zlewozmywak. Brak jest wentylacji nawiewno – wywiewnej.

W tym stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nawiewu Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, który został utworzony z dniem 01.01.2013 r. (faktyczną działalność podjął z dniem 16.03.2013 r.) i swoim zakresem objął sprawy nadzoru budowlanego na terenie miasta Wałbrzycha.

W dniu 22.04.2014 r. tut. Organ wyznaczył ponowne oględziny w przedmiotowej sprawie, mające na celu ustalenie aktualnego stanu faktycznego. Pani Wiśniewska zajmuje lokal nr 3 bezumownie od 1999 r., co potwierdziła Gmina Wałbrzych w piśmie z dnia 14.03.2014 r. Pani Wiśniewska okna wymieniła około 12 lat temu, ogrzewanie wymieniła około 4-6 lat temu. Wyżej wymieniona wykonała roboty bez pozwolenie na budowę lub zgłoszenia zamiaru ich wykonania we właściwym Organie. Podczas oględzin stwierdzono, że wymieniono okna w kuchni i pokoju na jednotaflowe okna PCV, okna w kuchni posiadają nawiewniki. W kuchni znajduje się kocioł c.o. z naczyniem wzbiórczym, ogrzewanie jest grzejnikowe płytowe. Brak wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż przepis art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że obowiązki nakazane w decyzjach wymienionych przepisami art. 48, 49b, 50a i 51 tejże ustawy mają wykonać na swój koszt inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. W pierwszej kolejności obowiązkami takimi powinien być obciążony inwestor, jednakże pod warunkiem, że posiada on w dacie orzekania uprawnienia do władania obiektem budowlanym, które pozwoliłyby mu na wykonanie nakazu (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 maja 2012 r., II OSK 338/11; wyrok NSA w Warszawie z dnia 06 marca 2008 r., II OSK 158/07). Tymczasem w przedmiotowej sprawie inwestor robot Jadwiga Wiśniewska nie posiada umowy najmu, co w konsekwencji uniemożliwia wykonywanie przez nią nakazów wydawanych przez tut. organ nadzoru budowlanego. Mając na uwadze wyżej powiedziane, podmiotem zobowiązanym do wykonania obowiązku nałożonego niniejszym postanowieniem należy uczynić właściciela lokalu nr 3 w budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Wobec uzasadnionych wątpliwości, co do prawidłowości wykonania robót budowlanych jak wyżej bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia, mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku przy ul. Andersa 68 w Wałbrzychu, w tym w szczególności biorąc pod uwagę wątpliwy sposób zabezpieczenia instalacji – odprowadzenie rury przelewowej z naczynia wzbiórczego do ogólnodostępnego zlewu użytkowanego przez mieszkańców lokalu oraz kwestii odpowiedniej wentylacji pomieszczenia, w którym znajduje się kocioł – tut. Organ po dokonaniu oględzin i analizie zgromadzonej dokumentacji, wobec braku informacji czy wykonana instalacja jest szczelna i sprawna oraz braku informacji o prawidłowości wpięcia kotła c.o. do przewodu kominowego i czy przewód ten nadaje się do eksploatacji, nałożył obowiązek wykonania oceny technicznej wykonanych robót – celem doprowadzenia wykonanych samowolnie robót do stanu zgodnego z prawem.

W przedstawionej ocenie technicznej robót wykonanych z września 2014 r. sporządzonej przez mgr. inż. Wojciecha Czerwińskiego uprawnionego w specjalności

konstrukcyjno – budowlanej nr upr. V-7342/3/75/94, osoba uprawniona stwierdza, że nieprawidłowo wykonano zabezpieczenie kotła oraz obejście z pompą cyrkulacyjną. Nie wykonano rury bezpieczeństwa, a wznosną rurę tuż pod naczyniem wzbiórczym zredukowano ze średnicy 22mm do średnicy 15mm – rura powinna mieć średnicę 28mm. Rurę wzbiórczą z naczynia przelewowego wykonano o średnicy 15mm, nie o średnicy 28 mm. Wykonanie obejścia bezpośrednio na rurze wznosnej jest nieprawidłowe. W mieszkaniu w pokoju są okna pcv bez nawiewników. Opisano również sposób wykonania wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła.

Zgodnie z art. 28 Prawa budowlanego na wykonanie robót j/w inwestor winien był uzyskać pozwolenie na budowę we właściwym organie, a czego nie dopełnił.

Do robót budowlanych wykonanych bez pozwolenia na budowę mają zastosowanie art. 50 i art. 51 ustawy – Prawo budowlane.

Z uwagi na fakt, że wykonane przez roboty budowlane bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę nie spełniają wymogów przepisów prawa budowlanego – tut. Organ Nadzoru Budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakładającej obowiązek wykonania robót, o których mowa w pkt. 1, 2, 3 i 4 decyzji – celem doprowadzenia tychże robót do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane po upływie terminu lub na wniosek inwestora tut. Organ sprawdzi wykonanie obowiązku i wyda decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku, albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakaże rozbiórkę wykonanych robót budowlanych (doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego).

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przywołanego wyżej przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – wobec czego orzeczono jak w osnowie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław. Odwołanie wnosi się, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Mariola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
- ② MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. PINB – a/a ES

