

24-02-2015

Wałbrzych, dn. 2015-02-20

26-02-2015

DECYZJA Nr...../2015

9/18591/2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 267 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. 1 Maja 142a w Wałbrzychu (działka nr 108, obręb Sobięcín nr 29)

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielce budynku przy ul. 1 Maja 142a w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym w budynku mieszkalnym przy ul. 1 Maja 142a w Wałbrzychu (działka nr 108, obręb Sobięcín nr 29), poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) w lokalu mieszkalnym nr 2+3 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni,
- 2) w łazience lokalu mieszkalnego nr 4 wykonanie wentylacji nawiewnej oraz prawidłowej wywiewnej,
- 3) wymianę ław kominowych,
- 4) wymianę tynków na kominach na korytarzu – parter,
- 5) usunięcie nieprawidłowości związanych z przebarwieniem komina w części strychowej oraz występowaniem zarysowania tynku na tymże kominie,
- 6) likwidację zawilgocenia i zagrzybienia ścian zewnętrznych i wewnętrznych w obrębie parteru.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punktach 1-4 do 30.06.2015r., w punktach 3-5 do 30 listopada 2015r., w punkcie 6 do 30 września 2016r.

Decyzji w zakresie punktów 1-2 nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z wystąpienia pożaru oraz zatrucia szkodliwymi substancjami spalania.

Roboty jak wyżej należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, o której mowa wyżej, o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, oraz opinię kominiarską, potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalu nr 2+3 i 4.

Uzasadnienie

BIURO ADMINISTRACJI
ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEJ
WPLYNEŁO:

24-02-2015

L. dz.

podpis

Pismem z dnia 3.10.2014r. (data wpływu 07.10.2014r.) Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu poinformowała, że w dniu 26 września 2014r. miała miejsce interwencja jednostki Państwowej Straży Pożarnej w budynku mieszkalnym przy ul. 1-go Maja 142a w Wałbrzychu. Działanie to związane było z emisją tlenku węgla w lokalu mieszkalnym nr 2, stanowiącym własność Gminy Wałbrzych. Pomiar tlenku węgla wyniósł 83 ppm.

W dniu 14.10.2013r. wydano decyzję nr 263/2014 nakazującą właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. 1-go Maja 142a w Wałbrzychu, tj.: Gminie Wałbrzych, pl. Magistracki 1, przeprowadzenie kontroli przewodów kominiowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych), w tym budynku, przez osoby spełniające wymagania art. 62 ust.6 ustawy Prawo budowlane, a jej wynikiem przedstawienie w formie protokołu ze schematem podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominiowych.

Protokół kominiarski nr 1325/14 z dnia 01.10.2014r., Daniela Siary, jako przy czynne dygnienia podał niedrożny przewod kominiowy, która to nieprawidłowość po zaistnieniu zdarzeniu została usunięta.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu (MZB Sp. z o.o.), w dniu 10.11.2014r. za pismem z dnia 05.11.2014r. przekazał do tut. organu protokół Daniela Siary z okresowej kontroli przewodów kominiowych z kwietnia 2014r., w którym mistrz kominiarski stwierdził, iż należy wymienić ławy kominowe oraz tynki na kominach na korytarzu-part. Z w/w pismem została również przekazana opinia kominiarska oględzin – ekspertyzy urzędów grzewczo kominiowych, w której mistrz kominiarski wykazał brak wentylacji wywiewnej w kuchni lokalu 2-3 oraz nieprawidłową wentylację wywiewną (fi 110 na korytarz) i brak nawiewnej w łazience.

Za pismem z dnia 21.10.2014r. MZB Sp. z o.o. przekazał protokoły: 5-letni z listopada 2012r. z przeglądu stanu technicznego oraz jego otoczenia oraz protokół z 30.07.2014r. rocznej kontroli estetyki obiektu budowlanego oraz elementów budynku narażonego na szkodliwe wpływy atmosferyczne i stanu technicznego środowiska, protokoły ze sprawdzenia instalacji gazowej oraz pomiaru ochronne oddziaływania elektromagnetycznej. Protokół 5-letni wykazał szereg nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, m.in. brak izolacji przeciwwilgociowej w budynku, zawilgocenie ścian przyziemia i partu, spękania ścian zewnętrznych, brak balustrady na II-gim piętrze, na styku drewniana podłoga ugięła się i zarywa, dziurawa, brak desek, przeszły na klatkę schodową, elewację z ubytkami na wszystkich ścianach. Protokół rocznej kontroli stanu technicznego zalecił m.in. naprawę elewacji budynku i uzupełnienie brakujących dachówek.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 04.12.2014r. w budynku przy ul. 1-go Maja 142a w Wałbrzychu przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela właściciela i zarządcy budynku stwierdzono w obrębie klatki schodowej zawilgocenie i miejscowe zagrzybienie ścian partu, odpadający tynk, na poziomie 2-go piętra brak balustrady schodowej, a w pozostałej części klatki schodowej balustrada nie spełnia warunków technicznych (jest tylko poręcz), na styku komin z rysą pionową i przebarwieniem na ok. 1/3 wysokości pod dachem klatką schodową) z desek w złym stanie technicznym, w znacznej części spróchniała, z ubytkami desek (dziura na wylot uwidoczniła na zdjęciach załączonych do protokołu oględzin), elewacja w stanie średnim, z ubytkami tynku (zwłaszcza w obrębie zawilgoconych ścian partu i górnej części ściany szczytowej) i miejscowym zarysowaniem ścian.

Oględziny budynku przeprowadzone przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 04.12.2014r. nie odbyły się w lokalach użytkowych oraz mieszkalnych nr 2-3 i 4, z powodu niudostępności tych lokali, pomimo prawidłowego zawiadomienia.

Za pismem z dnia 04.02.2015r. MZB Sp. z o.o. w Wałbrzychu przekazał do tut. Organu Nadzoru Budowlanego oświadczenie osoby uprawnionej o prawidłowości wykonania prac remontowych, tj. naprawie podłóg na poziomie styku oraz wykonaniu balustrad przy schodach.

Pozostałe nieprawidłowości jak wyżej do chwili obecnej nie zostały usunięte.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są **obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli**, o której mowa w art. 62 ust.1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu powietrza do pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenie spalające gaz spala tlen z mieszkania, niezbędny także dla ludzi. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 2 i 3 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co w tym przypadku uczyniono.

Stwierdzone nieprawidłowości jak wyżej mają wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (choćby wystąpienia wilgoci w budynku), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego określonych 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 oraz narusza przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r., Nr 75 poz. 690 ze zm.).

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 należytym stanie całego obiektu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.02.1998r, sygn. IV SA 757/96, z dnia 5.02.2009r. sygn. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Decyzji w zakresie punktów 1-2 nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia pożaru oraz zatruc szkodliwymi substancjami spalania.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonanie robót należy zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalu 2+3 i 4.

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



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha
Mariola Kraus

Do wiadomości: 2. Prezydent Miasta Walbrzycha BAA-B

1) Gmina Wałbrzych