

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w powiecie wałbrzyskim
Al. Wyzwolenia 22, tel. (074) 84-60-685
53-300 WAŁBRZYCH
NIP 886-24-38-187 Regon: 890724390

Wałbrzych, dn. 2011-05-23

NB.WB/7356/222-41/1072-11/4/b/b/2011

DECYZJA Nr 106/2011

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623) i art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Niepodległości 41 w Wałbrzychu

nakazuje
Gminie Wałbrzych

w budynku mieszkalnym przy ul. Niepodległości 41 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez:

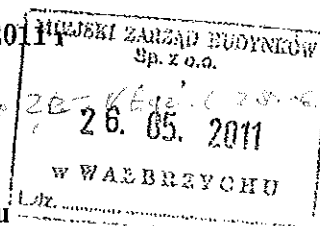
- w mieszkaniach nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchniach
 - w mieszkaniach 2, 5, 8, 9+10 wykonanie wentylacji wywiewnych w łazienkach
 - w mieszkaniu nr 1 wykonanie prawidłowej wentylacji w łazience
 - w piwnicy w pomieszczeniu pieca centralnego ogrzewania mieszkania nr 1 wykonanie wentylacji wywiewnej
 - w mieszkaniu nr 9+10 odłączenie pieca centralnego ogrzewania od przewodu kominowego nr 2, likwidację drewnianej obudowy pieca centralnego ogrzewania umiejscowionego w przedpokoju, wykonanie prawidłowej wentylacji przedpokoju, zapewnienie dopływu świeżego powietrza na potrzeby spalania i oddychania
- powyższe roboty budowlane należy wykonać w terminie do 30 września 2011 r.

- w mieszkaniach nr 1, 2, 3, 5, 7 wymianę instalacji elektrycznej,
- w mieszkaniu nr 2 usunięcie zagrzybienia ścian w łazience i pokoju
- naprawę klatki schodowej - jest kosztorys 31857,73,- brutto
- naprawę rury spustowej na elewacji frontowej obok wejścia do budynku
- naprawę ubytków tynku elewacji
- naprawę schodów zewnętrznych

Napraw, dla których nie ustalono wyżej odrębnego terminu, należy dokonać w terminie do 30 listopada 2011 r.

zakazuje

- użytkowania części budynku określonej jako mieszkanie nr 2 do czasu wykonania napraw mieszkania
- użytkowania pieca centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 9+10 do czasu podłączenia pieca do samodzielnego przewodu kominowego, likwidacji drewnianej obudowy pieca



i wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniu oraz wentylatora elektrycznego w okapie.

- w mieszkaniach nr 2 i nr 8 użytkowania instalacji gazu bezprzewodowego (gazu z butli)
Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Napraw należy dokonać pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie kierownika robót o wykonaniu robót zgodnie z przepisami a także o uporządkowaniu terenu oraz protokoły badań i sprawdzeń.

UZASADNIENIE

W marcu 2011 roku bezumowny użytkownik mieszkania nr 2 w budynku przy ulicy Niepodległości 41 w Wałbrzychu Wioleta Kucharska zwróciła się do mnie w sprawie ułatwiającego się czadu z pieca, starej instalacji elektrycznej, która jest przepalona oraz zagrzybienia całego mieszkania co powoduje częste choroby dzieci.

W tej sytuacji podjęłam postępowanie administracyjne z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Niepodległości 41 w Wałbrzychu. Ustaliłam, że właścicielką budynku jest Gmina Wałbrzych. W dniu 4 kwietnia 2011 dokonano oględzin budynku i mieszkań nr 2, 5, 8, 9+10. Stwierdzono, że budynek mieszkalny, czterokondygnacyjny wybudowany jako murowany ze stropami drewnianymi i dachem o małym nachyleniu krytym papą jest w stanie technicznym lichym. Dach szczelny, klatka schodowa wymaga naprawy, uzupełnienia wymagają tynki zewnętrzne elewacji, naprawy wymagają schody zewnętrzne a rura spustowa od frontu wymaga uzupełnienia w części dolnej. W mieszkaniu nr 2 na parterze stwierdzono, że składa się z pokoju, kuchni i łazienki z ustępem. Kuchnia mieszkania została przedzielona przepierzeniem na izbę mieszkalną z oknem i kuchnię właściwą. W wydzielonej izbie okno pcv bez nawiewników. W kuchni brak wentylacji. Łazienka z ustępem w pomieszczeniu bez wentylacji. Wentylacja tego pomieszczenia była uprzednio realizowana przez okienko na klatkę schodową. Obecnie okienko jest od lat zamurowane a pozostawiona wentylacja zasłonięta styropianem. Ściany i sufit łazienki są czarne od nalotu pleśni. W pokoju pleśń przy listwach przypodłogowych. Instalacja elektryczna w łazience prowizoryczna. W kuchni puszka łączeniowa odsłonięta. Licznik gazu zdjęty, w kuchni zainstalowana butla gazu płynnego. Piec w mieszkaniu dymi. W mieszkaniu nr 5 stwierdzono pokój z kuchnią przedzieloną przepierzeniem na pokój z oknem i kuchnię bez okna. Łazienka w mieszkaniu z oknem na korytarz wyposażona w bojler elektryczny. Brak wentylacji kuchni. Mieszkanie było w trakcie remontu. W dobrym stanie utrzymania. Mieszkanie nr 8 składa się z pokoju, kuchni podzielone przepierzeniem na pokój z oknem i kuchnię właściwą. Łazienka z oknem na klatkę schodową, brak wentylacji. Bojler elektryczny.. W pokoju widoczne ślady pleśni na ścianie zewnętrznej. W kuchni brak wentylacji, gaz z butli. W mieszkaniu nr 9+10 stwierdzono, że składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Okna z pcv bez nawiewników. Centralne ogrzewanie etażowe na opał stały, kocioł w zabudowie drewnianej. Wentylacja w przedpokoju kratką zamykaną. Łazienka i kuchnia brak wentylacji. Nie okazano dokumentów związanych z wykonaniem ogrzewania etażowego.

Mieszkanie w dobrym stanie utrzymania. W budynku klatka schodowa, schody zewnętrzne i rura spustowa od frontu wymagają naprawy.

Zarządca przedstawił protokół przeglądu budynku z marca 2007 r., protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej z 9 lipca 2010 r., protokół pomiarów instalacji elektrycznej z 31 marca 2011 r i protokół nr 728 z dnia 26 kwietnia 2011 r. z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Niepodległości 41 w Wałbrzychu. W protokole z kontroli przewodów kominowych stwierdzono, że stan techniczny przewodów jest dobry i przewody nadają się do prawidłowej eksploatacji. Podłączenia do przewodów wykonano nieprawidłowo. Urządzenia kominowe działają prawidłowo. Stwierdzono, że ciąg przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych jest prawidłowy. Nieprawidłowo włączony został piec centralnego ogrzewania z mieszkania nr 9+10 w przewodzie nr 2, gdyż przewodem tym odprowadzany jest dym z pieców grzewczych mieszkań nr 1 i 7. W mieszkaniach 4, 6, 7 brak jest wentylacji wywiewnych w kuchniach. W mieszkaniach 2, 5, 8 brak wentylacji wywiewnych w kuchniach i łazienkach. W mieszkaniu nr 1 brak wentylacji wywiewnej w kuchni a łazienka wentylowana jest nieprawidłowo do kuchni. W piwnicy przynależny do mieszkania -nieużywany piec co, bez wentylacji pomieszczenia, w którym się znajduje. W mieszkaniu 9+10 piec co usytuowany w przedpokoju, wentylacja przedpokoju na korytarz wykonana nieprawidłowo, okap elektryczny w kuchni na zewnątrz nieprawidłowo przez ścianę, brak wentylacji w łazience, brak nawiewu, mieszkanie uszczelnione oknami pcv. Sprawdzenie instalacji elektrycznej w mieszkaniach 1, 2, 3, 5, 7 wskazało na konieczność wymiany instalacji.

Wymienione wady elementów budynku 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, usuwania wody opadowej art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właściciel budynku, na którym to właścicieli ciąży 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

Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszej prawidłowej eksploatacji budynku określono w podstawie niniejszej decyzji ustalając dwa terminy ich wykonania w zależności od stopnia pilności.

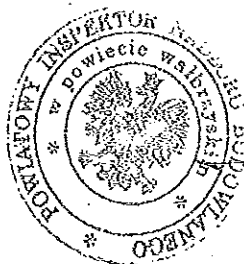
Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości powinno nastąpić poprzez: w mieszkaniach nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchniach, w mieszkaniach 2, 5, 8, 9+10 wykonanie wentylacji wywiewnych w łazienkach, w mieszkaniu nr 1 wykonanie prawidłowej wentylacji w łazience, w piwnicy w pomieszczeniu pieca centralnego ogrzewania mieszkania nr 1 wykonanie wentylacji wywiewnej, w mieszkaniu nr 9+10 odłączenie pieca centralnego ogrzewania od przewodu kominowego nr 2, likwidację drewnianej obudowy pieca centralnego ogrzewania umiejscowionego w przedpokoju, wykonanie prawidłowej wentylacji przedpokoju, zapewnienie dopływu świeżego powietrza na potrzeby spalania i oddychania, w mieszkaniach nr 1, 2, 3, 5, 7 wymianę instalacji elektrycznej, w mieszkaniu nr 2 usunięcie zagrzybienia ścian w łazience i pokoju, naprawę klatki schodowej, naprawę rury spustowej na elewacji frontowej obok wejścia do budynku, naprawę ubytków tynku elewacji, naprawę schodów zewnętrznych

Z uwagi na wystąpienie przesłanki, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi i bezpieczeństwu mienia na podstawie art. 66 ust. 2 zakazałami- użytkowania części

budynku określonej jako mieszkanie nr 2 do czasu wykonania napraw mieszkania, użytkowania pieca centralnego ogrzewania w mieszkaniu nr 9+10 do czasu podłączenia pieca do samo dzielnego przewodu kominowego, likwidacji drewnianej obudowy pieca i wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniu oraz wentylatora elektrycznego w okapie, w mieszkaniach nr 2 i nr 8 użytkowania instalacji gazu bezprzewodowego (gazu z butli).

Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

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



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Wałkowska

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu, WAB w gmachu

3. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o. o ul Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

4. Biuro Obsługi Klienta „Podgórze” ul Jagiellońska 7-9, 58-303 Wałbrzych

5. NB a/a AR