

NB.WB/7356/183-66/6105-11/7/1576/2012

Krawczyka

Wałbrzych, dn. 2012-06-06

BOX „STARY ŹRÓJ” Wałbrzych

2012-06-06

98103

DECYZJA Nr 257/2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 i 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 11 Listopada 66 w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 1

nakładam na
Gminę Wałbrzych
właścicielkę mieszkań nr 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11, 15
obowiązek

wykonania robót budowlanych polegających na:

- w mieszkaniu nr 1 wymianie tynków, osuszeniu i odgrzybieniu ścian, wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w mieszkaniu nr 2 wykonaniu wentylacji nawiewnej dla pieca co, wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni, rozszczelnieniu mieszkania nawiewnikami w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób,
- w mieszkaniu nr 3 wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w mieszkaniu nr 5 wykonaniu wymaganego nawiewu dla pieca co, wykonaniu prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- w mieszkaniu nr 7 wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w mieszkaniu nr 10 rozszczelnieniu mieszkania nawiewnikami w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób, rozdzieleniu wentylacji wywiewnej kuchni i wc,
- w mieszkaniu nr 11 likwidacji okapu,
- w mieszkaniu nr 15 wykonaniu prawidłowej wentylacji nawiewnej i wywiewnej dla pieca co,
- naprawie instalacji elektrycznych w mieszkaniach nr 2, 7 i 10.

Nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 31 grudnia 2012 r. Po upływie terminu należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku.

Zakazuję
użytkowania mieszkania nr 1 do czasu wykonania robót budowlanych.

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

UZASADNIENIE

Dnia 24 listopada 2011 r. Pani Danuta Ratecka napisała wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego w celu stwierdzenia spełnienia przez lokal mieszkalny nr 1 norm technicznych dla lokali przeznaczonych dla zamieszkiwania przez ludzi. Prosi o ustalenie, czy możliwe jest dalsze zamieszkiwanie przez nią w tym lokalu.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. dnia 29 września 2011 r. poinformował Urząd Miejski w Wałbrzychu Biuro Lokalne Referent Lokalowy o przeprowadzeniu oględzin lokalu mieszkalnego przy ul. 11 Listopada 66/1. W trakcie oględzin stwierdzono, że lokal mieszkalny położony na parterze ma drzwi wejściowe podwójne, płycinowe w stanie technicznym pogorszonym. Okna drewniane, czterokrzydłowe, podwójne w stanie technicznym dostatecznym. W kuchni jest piec węglowy typu „żar” podłączony do komina, kuchenka gazowa czteropalmikowa, zlewozmywak dwukomorowy. W kuchni brak jest wentylacji nawiewno – wywiewnej. Malatura ścian w kuchni jest odnowiona. W pokoju jest piec kaflowy. W trakcie oględzin stwierdzono, że na ścianach zewnętrznych i od korytarza w strefie przypodłogowej (do wysokości parapetów) są czarne wykwyty o różnym natężeniu. Pokój nie posiada wentylacji. Przy wejściu do mieszkania w atmosferze wyczuwa się wilgoć. Brak wentylacji nawiewno – wywiewnej w kuchni może stwarzać zagrożenie zdrowia i życia osób zamieszkujących. W zakresie zagrzybienia i wilgoci ścian należy przeprowadzić prace remontowe likwidujące zagrzybienie oraz wprowadzić skuteczną wentylację pomieszczeń. Zaleca się również wykonanie izolacji poziomej ścian zewnętrznych np. metodą iniekcji.

Dnia 14 grudnia 2011 r. zawiadomiłam o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. 11 Listopada 66 w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 1.

W dniu 10 stycznia 2012 r. dokonano oględzin w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. 11 listopada 66 w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 1. Stwierdzono, że mieszkanie nr 1 jest położone na parterze budynku przy ul. 11 Listopada 66 i składa się z kuchni i pokoju. Mieszkanie położone jest w narożniku budynku. ogrzewanie w pokoju piecem kaflowym, w kuchni piec żar i kuchenka gazowa. W kuchni brak wentylacji. W pokoju i kuchni widoczne zawilgocenie i czarna pleśń od podłogi do wysokości parapetów. W pokoju najemca pod oknami i na ścianach wykonał ocieplenie od wewnątrz mieszkania. Mieszkanie na wniosek najemcy inspekcjonował zarządca. W mieszkaniu okna stare, drewniane, częściowo nieszczelne. W trakcie oględzin palono w piecu kaflowym. W mieszkaniu wyczuwalne zawilgocenie, okna w pokoju i kuchni zaparowane. Ustęp na korytarzu. Łazienki w mieszkaniu nie ma.

Z protokołu kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku z 13 października 2011 r. wynika, że tynk cementowo – wapienny w części ozdobiony i malowany ma duże ubytki i jest w złym stanie, części elewacji z cegły są w stanie średnim, cokół obłożony otoczkami ma duże ubytki - w złym stanie. Gzymsy mają widoczną korozję obróbek, są w stanie średnim. Izolatory energetyczne mocowane w ścianie są zbędne. Rura spustowa (jedna) jest pociętą w stanie złym, pozostałe w stanie średnim.

Z protokołu kominiarskiego nr 21 z dnia 19 stycznia 2012 r. mistrza kominiarskiego Jerzego Siary wynika, że stan techniczny przewodów jest dobry. Podłączenia do przewodów są wykonane nieprawidłowo. Urządzenia kominowe działają prawidłowo. Podczas kontroli stwierdza się, że ciąg przewodów dymowych, spalinowych wentylacyjnych jest prawidłowy (w przewodach kominowych). Nieprawidłowo jest włączona wentylacja wywiewna w mieszkaniu nr 5 do przewodu dymowego nr 8. W mieszkaniu nr 1 brakuje wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 2 brakuje wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca CO, brak wentylacji wywiewnej w kuchni, uszczelnione oknami PCV. W mieszkaniu nr 3 brakuje wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 5 brakuje wymaganego nawiewu dla pieca co, nieprawidłowa wentylacja wywiewna do komina dymowego, należy ją natychmiast zamurować. W mieszkaniu nr 7 brakuje wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 10 wentylacja kuchni naprzeciw wentylacji wc przewodem nr 6, mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W mieszkaniu nr 11 okap elektryczny wyprowadzony na zewnątrz nieprawidłowo – do likwidacji. W mieszkaniu nr 12 wentylacja wywiewna z kuchni na zewnątrz prawidłowa, mieszkanie uszczelnione oknami

PCV. W mieszkaniu nr 15 brak wymaganej wentylacji wywiewnej i nawiewnej dla pieca co. W mieszkaniu nr 6 brak wentylacji wywiewnej w kuchni.

Z protokołów pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej z 3 czerwca 2009 r. wynika, że w lokalu mieszkalnym nr 7 gniazdo w pokoju z pozycji nr 1 bez osłony, gniazdo w strefie brodzika. W mieszkaniu nr 2 brakuje zabezpieczeń zalicznikowych. Kuchnia gniazdo nr 1 nie ma kołka ochronnego, gniazdo nr 2 zabudowane bez kołka ochronnego. W pokoju gniazdo nr 1 ma niepodłączony kołek ochronny, gniazdo nr 2 jest prowizorycznie podłączone. Brakuje ciągłości obwodu gniazda w przedpokoju. Wygrzane puszki rozgałęźne w przedpokoju i kuchni. Prowizoryczna instalacja dzwonekowa. W mieszkaniu nr 10 gniazdo w kuchni nr 2 brakuje kołka ochronnego. Gniazdo kuchni nr 3 nie ma kołka ochronnego.

Z pisma Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o. o. z 31 stycznia 2012 r. wynika, że lokal gminny nr 8 jest zajęty przez komornika, lokal mieszkalny nr 14 jest remontowany przez przyszłego najemcę. W lokalu nr 5 zamurowano wentylację wywiewną, która była podłączona do przewodu dymowego.

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 w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d, zaopatrzenia w energię elektryczną w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a 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. 11 Listopada 66 w mieszkaniach nr 1, 2, 3, 5, 7, 10, 11, 15 nieodpowiedni stan wentylowania pomieszczeń, instalacji elektrycznej oraz nieodpowiedni stan techniczny mieszkania nr 1 powstałe 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).

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych w jej zakresie wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych; w mieszkaniu nr 1 wymianę tynków, osuszenie i odgrzybienie ścian, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 2 wykonanie wentylacji nawiewnej dla pieca co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, rozszczelnienie mieszkania nawiewnikami w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób, w mieszkaniu nr 3 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 5 wykonanie wymaganego nawiewu dla pieca co, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej, w mieszkaniu nr 7 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 10 rozszczelnienie mieszkania nawiewnikami w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób, rozdzielanie wentylacji wywiewnej, kuchni i wc, w mieszkaniu nr 11 likwidację okapu, w mieszkaniu nr 15 wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej i wywiewnej dla pieca co, naprawę instalacji elektrycznych w mieszkaniach nr 2, 7 i 10. Roboty należy wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanym terminie przedstawić dokumenty poświadczające prawidłowość wykonania.

Na podstawie dyspozycji art. 66 ust. 2 wydałam zakaz użytkowania mieszkania nr 1 z uwagi na zły stan techniczny zagrażający 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

Grzegorz Walikowski

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych – właścicielka
2. Wspólnota Mieszkaniowa 11 listopada 66 z/s przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Magdalena Matras ul. 11 Listopada 66/12, 58-302 Wałbrzych – zarząd wspólnoty
4. Anna Dzikowska ul. 11 Listopada 66/6, 58-302 Wałbrzych – właścicielka
5. Magdalena Matras ul. 11 Listopada 66/12, 58-302 Wałbrzych – właścicielka

Do wiadomości:

6. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
7. Biuro Obsługi Klienta „Stary Zdrój” ul. 11 Listopada 48, 58-302 Wałbrzych
8. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
9. Danuta Ratecka ul. 11 Listopada 66/1, 58-302 Wałbrzych
10. NB a/a AR/ES