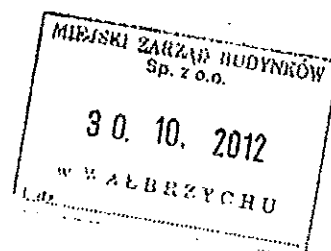


Wałbrzych, dn. 2012-10-23

DECYZJA Nr.....513...../2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 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 1960r., 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 Strzegomskiej 9 w Wałbrzychu

nakładam na
Gminę Wałbrzych
właścicielkę budynku mieszkalnego
przy ul. Strzegomskiej 9 w Wałbrzychu



obowiązek

wykonania robót budowlanych w polegających na:

- uszczelnieniu pokrycia dachowego,
- rozszczelnieniu mieszkań nr 1, 5 i 7 przez nawiewniki lub w inny technicznie możliwy sposób,
- wymianie krtek wywiewnych w mieszkaniu nr 1 w łazience, w przedpokoju mieszkania nr 4, w kuchni mieszkania nr 6 na prawidłowe,
- udrożnieniu wentylacji w łazience mieszkania nr 2,
- wykonaniu wentylacji wywiewnej kuchni mieszkań nr 2 i 5, w łazience mieszkania nr 8,
- wykonaniu wentylacji nawiewnej w kuchni mieszkania nr 6, w łazience mieszkań nr 2, 6 i 8,
- zwiększeniu nawiewu w drzwiach łazienki mieszkania nr 4 do wymaganej powierzchni 220 cm²,

W tym zakresie nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 31 marca 2013 r.

- przykryciu rowka odprowadzającego wodę w piwnicy,
- naprawie schodów zewnętrznych i spoczników,
- przebudowie kominów ponad dachem,
- dopasowaniu i odmalowaniu okna korytarzowego,
- pomalowaniu klatki schodowej,
- odnowieniu drzwi wejściowych,
- zabezpieczeniu belek stalowych w piwnicy.

W tym zakresie nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 czerwca 2013 r.

Po upływie terminu należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku.

UZASADNIENIE

15 września 2011 r. Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego przekazał do tutejszego Organu pismo Izaбели Kucharskiej i lokatorów budynku przy ulicy Strzegomskiej 9, dotyczące złego stanu technicznego budynku oraz braku reakcji zarządcy – Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o. o. i właściciela budynku. Sygnatariusze zwrócili się z prośbą o przeprowadzenie kontroli ww. budynku.

Dnia 18 lipca 2012 r. zawiadomiłam o wszczęciu postępowania administracyjnego dotyczącego stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Strzegomskiej 9. 3 września 2012 r. odbyły się oględziny w przedmiotowej sprawie. Stwierdzono na strychu, że w pokryciu dachówkowym z dachówki ceramicznej istnieją niewielkie prześwity między dachówkami i gąsiorami. W *mieszkaniu nr 8* w alkowie koło kuchni stare zacieki z okresu zimowego. W mieszkaniu ogrzewanie etażowe na opał stały. Kratka wywiewna nad piecem. Gaz do kuchenki z butli. W łazience brak wentylacji. Kratka jest na stałe zasłonięta. W *mieszkaniu nr 7* stwierdzono ogrzewanie etażowe z piecem na opał stały. W kuchni nawiew w ścianie zewnętrznej. Wywiew grawitacyjny poprzez okap. Aktualnie w mieszkaniu nie widać zacieków. Okna PCV bez nawiewników. W pokoju od podwórza, w ścianie kominowej pęknięcie włoskowate tynku. Od dwóch lat nie widać śladów zadymienia. W łazience kratka wentylacyjna zamykana, nieprawidłowa. W *mieszkaniu nr 5* stwierdzono ogrzewanie etażowe z piecem na opał stały. W łazience wentylacja wywiewna prawidłowa. Nawiew w drzwiach łazienki prawidłowy. W kuchni brak wentylacji wywiewnej. Okna PCV bez nawiewników. Gaz bezprzewodowy. W *mieszkaniu nr 6* w kuchni piec na opał stały ogrzewania etażowego. Brak nawiewu. Kratka wywiewna zamykana, niewłaściwa. W łazience wentylacja wywiewna właściwa. W drzwiach łazienki brak nawiewu. Okna drewniane. W *mieszkaniu nr 4* stwierdzono ogrzewanie etażowe z piecem na opał stały w przedpokoju. Kratka wentylacyjna zamykana. W łazience zlikwidowano wentylację mechaniczną. W drzwiach łazienki zbyt mały nawiew. W *mieszkaniu nr 3* stwierdzono ogrzewanie etażowe z kotłem węglowym na opał stały w kuchni. Kratka wentylacyjna wywiewna. Nawiew poprzez nawiewnik w oknach PCV. W łazience wentylacja wywiewna prawidłowa. Nawiew w drzwiach łazienki prawidłowy. W *mieszkaniu nr 1* stwierdzono w kuchni piec ogrzewania etażowego na opał stały. Nawiew zewnętrzny zatkany – udroźniony. Wywiew poprzez łazienkę. W łazience wymienić kratkę wywiewu, nawiew w drzwiach prawidłowy. W *mieszkaniu nr 2* stwierdzono ogrzewanie etażowe z piecem na opał stały w łazience. W łazience wentylacja zatkana. W drzwiach łazienki brak kratki. W kuchni brak wentylacji wywiewnej. W piwnicy należy przykryć rowek odprowadzający wodę. Klatka schodowa wymaga odmalowania między innymi po robotach elektrycznych. Schody zewnętrzne i spoczniki wymagają naprawy. Kominy ponad dachem należy przebudować. Okno korytarzowe pomalować i dopasować w trakcie naprawy klatki schodowej. Odnowić drzwi wejściowe. Rynny i rury spustowe w stanie dobrym. W budynku brak gazu przewodowego.

Z protokołu kominiarskiego nr 1114 z dnia 14 sierpnia 2012 r. mistrza kominiarskiego Jerzego Siary wynika, że w mieszkaniu nr 1 brakuje nawiewu z zewnątrz, mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W mieszkaniu nr 4 wentylator elektryczny w łazience. W mieszkaniu nr 6 brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca co. Przewody kominowe nr 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 kończą się w części strychu – należy wykonać ponad dachem. W mieszkaniach nr 1, 2 i 3 drzwiczki rewizyjne za piecami co w mieszkaniach, przewody nie schodzą do piwnicy.

Z przeglądu budynku pięcioletniego z 2008 r. wynika, że na bieżąco należy naprawiać miejscowe ubytki tynku, zabezpieczyć belki stalowe w piwnicy. W ramach remontu należy

wymienić okna, odnowić malaturę, uzupełnić tynki w piwnicach, uzupełnić tynki elewacji, wymienić stolarkę drzwiową.

Wymienione wady elementów budynku 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.

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych właścicielce budynku przy ul. Strzegomskiej 9 wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych: uszczelnieniu pokrycia dachowego, rozszczelnieniu mieszkań nr 1, 5 i 7 przez nawiewniku lub w inny technicznie możliwy sposób, wymiana kratki wywiewnych w mieszkaniu nr 1 w łazience, w przedpokoju mieszkania nr 4, w kuchni mieszkania nr 6 na prawidłowe, udrożnienie wentylacji w łazience mieszkania nr 2, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni mieszkań nr 2 i 5, w łazience mieszkania nr 8, wykonanie wentylacji w drzwiach łazienki mieszkania nr 6, w łazience mieszkań nr 2, 6 i 8, zwiększenie nawiewu w doprowadzającego wodę w piwnicy, naprawę schodów zewnętrznych i spoczników, przebudowa kominów ponad dachem, dopasowanie i odmalowanie okna korytarzowego, pomalowanie klatki schodowej, odnowienie drzwi wejściowych, zabezpieczenie belek stalowych w piwnicy. Roboty należy wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanych terminach przedstawić dokumenty poświadczające prawidłowość wykonania.

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

Grażyna Walkowska

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 „Podgórze” ul. Jagiellońska 7-9, 58-303 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
5. NB a/a AR/ES