



NB.WB/7356/14-86/4118-09/6/164/2010

DECYZJA Nr...../2010

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 i Nr 170, poz. 1217 oraz z 2007 r. Nr 88, poz. 587 i Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844, oraz z 2008 Nr 145, poz. 914) i art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Batorego 86 w Wałbrzychu

nakazuje

Gminie Wałbrzych – właściciele mieszkań nr 7+8, 10, 14 i 15
w budynku mieszkalnym przy ul. Batorego 86 w Wałbrzychu

- w mieszkaniu nr 10 wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami zewnętrzny przewód wentylacji wywiewnej z łazienki;
- w mieszkaniach nr 7+8, 15 wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami wentylację nawiewno – wywiewną;
- w mieszkaniu nr 14 wymienić aluminiową rurę typu „spiro” na rurę kwasoodporną do odprowadzania spalin z gazowego podgrzewacza wody oraz wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami zewnętrzny przewód wentylacji wywiewnej z łazienki.

Dla wyżej wymienionych nakazów ustalą termin wykonania do 15 marca 2010 r.
Po tym terminie należy powiadomić wydającego decyzję o wykonaniu nakazów i przedstawić odpowiednie dokumenty potwierdzające ich wykonanie.

zakazuje

- w mieszkaniu nr 14 użytkowania gazowego podgrzewacza wody do czasu wymiany rury typu „spiro” na rurę kwasoodporną.

Decyzja o zakazie podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy.

UZASADNIENIE

W dniu 23 lipca 2009 r., do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo Anny Bednarek oraz pozostałych najemców zamieszkających w budynku Wspólnoty przy ul. Batorego 86 w Wałbrzychu, w którym proszą o interwencję w sprawie remontu dachu oraz klatki schodowej. Prośbę swoją motywują tym, iż budynek, w tym klatka schodowa nie były remontowane od dawnego czasu co powoduje obrywanie się tynków i elewacji oraz zalewanie mieszkań, między innymi samej zainteresowanej Anny Bednarek. Ponadto piwnice są notorycznie zalewane co utrudnia do nich dostęp mieszkańcom.

W związku z powyższym w dniu 10 sierpnia 2009 r. wszczęłam z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Batorego 86 w Wałbrzychu oraz zażądałam od Wspólnoty mieszkaniowej tegoż budynku przedstawienia

poz. 44/10

aktualnych protokołów sprawdzenia budynku, w szczególności okazania protokołu przeglądu budynku, protokołów badania przewodów kominowych wraz ze schematem podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji oraz instalacji gazowej i elektrycznej, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane powołanej w niniejszej decyzji.

W dniu 21 sierpnia 2009 r. dokonano oględzin w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Batorego 86 w Wałbrzychu. W trakcie oględzin mieszkania nr 14 stwierdzono zacieki na ścianie i suficie łazienki i przedpokoju. Według oświadczenia najemcy zacieki i zagrzybenie występują także na suficie w kuchni. Sufit w kuchni aktualnie wykończony jest kasetonami ze styropianu i zacieki nie są widoczne. Oględziny strychu wykazały, że przecieki przez dach występują głównie w tych miejscach, gdzie w mieszkaniach obserwowano zacieki. Stwierdzono także zacieki na ścianach strychu, kominach oraz poważny ubytek tynku w stropie klatki schodowej spowodowany przeciekiem przez dach. W trakcie oględzin okazano kserokopie protokołu przeglądu budynku z grudnia 2007 r., (bez bliższego sprecyzowania daty), okazano także protokoły ze sprawdzenia stanu technicznego i sprawności instalacji elektrycznej i gazowej z 2009 r.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. w Wałbrzychu działając jako administrator budynków mieszkalnych stanowiących własność Wspólnoty mieszkaniowej przesłał 30 października 2009 r. kopię inwentaryzacji przewodów kominowych przeprowadzonej w budynku mieszkalnym przy ul. Batorego 86 w Wałbrzychu.

Z przedstawionego protokołu nr 1655A z dnia 15 września 2009 r., z kontroli przewodów kominowych w budynku wspólnoty wynika, że w mieszkaniach nr 7+8, 10, 14 i 15 stanowiących własność Gminy Wałbrzych należy w mieszkaniu nr 10 wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami zewnętrzny przewód wentylacji wywiewnej z łazienki, w mieszkaniach nr 7+8, 15 należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami wentylację nawiewno – wywiewną, w mieszkaniu nr 14 należy wymienić aluminiową rurę typu „spiro” na rurę kwasoodporną do odprowadzania spalin z gazowego podgrzewacza wody oraz wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami zewnętrzny przewód wentylacji wywiewnej z łazienki.

Mając na uwadze udokumentowany, nieodpowiedni stan podłączeń urządzeń wentylacyjnych i grzewczych w budynku mieszkalnym w mieszkaniach nr 7+8, 10, 14 i 15, a także okoliczność, iż dopuszczalne w tym przypadku jest wydanie decyzji częściowej, jako że charakter przedmiotu postępowania jest tego rodzaju, iż może być w tym sensie podzielony, że ze sprawy stanu technicznego budynku przy ulicy Batorego 86 w Wałbrzychu można wyodrębnić część dotyczącą stanu podłączeń urządzeń wentylacyjnych i grzewczych, przedmiotowych mieszkań w budynku jako nadającą się do rozstrzygnięcia samodzielnego, przy czym zgodnie z zasadą prawdy materialnej część sprawy dotycząca stanu technicznego tych elementów została wyjaśniona i jak już wspomniano wyżej, jest tego rodzaju, że może być przedmiotem odrębnego rozstrzygnięcia zasadne jest wydanie decyzji częściowej, odrębnie rozstrzygającej o stanie technicznym tej części przedmiotowych mieszkań.

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 litera d oraz art. 5 ust. 2 o czym mowa w ustawie Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Właścicielka, na której spoczywa obowiązek związany z utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego mieszkań jako części budynku, nie usunęła jak dotąd wad wykazanych w protokołach z kontroli przewodów

kominowych, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane i w związku z tym wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3. W celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania na podstawie art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji zakazałam w mieszkaniu nr 14 użytkowania gazowego podgrzewacza wody do czasu wymiany rury typu „spiro” na rurę kwasoodporną.

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.



Z upoważnienia Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim
Zastępca Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim

Renata Kościk

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o. o ul Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Biuro Obsługi Klienta „Stary Zdrój” ul. 11 Listopada 48, 58-302 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu, WAAB w gmachu
5. NB a/a AR/WK

