

PINB.WB/73565/282-7/-15/ 1539 /ES/15

DECYZJA Nr. 236/2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, pkt. 2 i pkt. 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 2, 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Prostej 7 w Wałbrzychu, w części dotyczącej stanu technicznego lokali gminnych

NAKAZUJĘ

właścicielowi lokali gminnych nr 2, 3 i 4 w budynku przy ul. Prostej 7 w Wałbrzychu,
tj. Gminie Wałbrzych

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Prostej 7 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 2, 3 i 4 robót jak niżej:

- w lokalu mieszkalnym nr 2:

- 1) wymianę wypalonych przewodów rozdzielni,
- 2) rozszczelnienie mieszkania poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób,
- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni i prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w łazience,
- 4) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła c.o. na paliwo stałe w piwnicy,

- w lokalu mieszkalnym nr 3:

- 5) wymianę spróchniałej stolarki okiennej,
- 6) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w kuchni i łazience,

- w lokalu mieszkalnym nr 4:

- 7) naprawę gniazda oznaczonego w protokole z pomiarów elektrycznych z dnia 29.05.2013 r. jako P2.

Roboty, o których mowa w pkt 1-7 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2015 r.

Decyzji w zakresie, o którym mowa w pkt 1-4 i 6-7, nadaję rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców budynku (art. 108 § 1 Kpa), mogącego wynikać z zatrucia, pożaru, wybuchu.

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-7 należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz

legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane. Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami kominiarskim, potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji.

ZAKAZUJE

a) użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody usytuowanego w łazience w lokalu mieszkalnym nr 2,

do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno - wywiewnej w tym pomieszczeniu.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy - Prawo budowlane (art. 66 ust. 2).

Uzasadnienie

W dniu 26.05.2015 r. tut. Organ wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Prostej 7 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

W protokole kominiarskim z 06.05.2015 r. sporządzonym przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę stwierdzono, że przewody kominowe są szczelne. W *mieszkaniu nr 3* piec c.o. na opał stały znajduje się w kuchni, brak wymaganej wentylacji nawiewnej, brak wentylacji wywiewnej w łazience. W *mieszkaniu nr 2* - mieszkanie wentylacja łazienki na zewnątrz nieprawidłowa, wentylacja kuchni za maty, bez nawiewników, nawiew w drzwiach łazienki za maty, nieprawidłowa, w piwnicy, gdzie znajduje się piec c.o. na paliwo stałe brak wentylacji PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej w łazience, nawiew w drzwiach łazienki za maty, wentylacja wywiewna na zewnątrz nieprawidłowa (brak kominowego zewnetrznego), w piwnicy gdzie znajduje się piec c.o. na opał stały brak nawiewu. *Mieszkanie nr 4* - brak lokatora.

W protokole przeglądu instalacji elektrycznej sporządzonym przez osobę uprawnioną Andrzeja Malisiewicza stwierdzono, że brak jest połączeń wyrównawczych, należ wymienić wentrzną linię zasilania ze względu na zbyt mały przekrój. Z protokołu z pomiarów ochronnych w *mieszkaniu nr 2* wynika, że należy wymienić wypalone przewody rozdzielni. Z protokołu z pomiarów ochronnych w *mieszkaniu nr 4* wynika, że badany punkt - gniazdo

2P zostało ocenione negatywnie.

Podczas oględzin przeprowadzonych przez pracownika tut. Organu w dniu 15.06.2015r. stwierdzono, że w *mieszkaniu nr 3* w łazience i kuchni brak wentylacji mechanicznej. *Mieszkanie nr 1* - w kuchni wywiew mechaniczny, w łazience w drzwiach wentylacji mechanicznej. Okna drewniane - pojedyncze, spróchniałe, w złym stanie technicznym. *Mieszkanie nr 1* - w piwnicy przepływowy podgrzewacz wody, rekuperator, w pokoju w kominie wywiew, okna plastikowe. W piwnicy przynależnej do *mieszkania nr 1* znajduje się piec c.o. na paliwo stałe, kratka wywiewna zamknięta, nawiew jedynie przez małe otworki w drzwiach w pomieszczeniu jest wilgoć. Mieszkania nr 2 i 4 nie zostały udostępnione. Udostępniono

strych. Dach po wymianie. Okno stare, drewniane, do wymiany. Klatka schodowa w stanie dobrym.

Podczas oględzin w dniu 09.11.2011 r. przedstawiciel PINB w powiecie wałbrzyskim stwierdził, że wykonano z istniejącego pomieszczenia toalety i części pomieszczenia kuchni – przedpokój i pomieszczenie łazienki z WC. Łazienka wyposażona jest w wannę, umywalkę i miskę ustępową. W łazience jest gazowy przepływowy podgrzewacz wody. Wentylacja wywiewna wyprowadzona jest jedynie na zewnątrz i zabezpieczona kratką. W drzwiach 4 otwory nawiewne. Z części kuchni wydzielono przedpokój zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą. Z kuchni nieprawidłowo wyprowadzono wentylację wywiewną. Mieszkanie doszczelnione oknami PCV bez nawiewników. Tut. Organ pismem z dnia 10.02.2015 r. wyznaczył termin oględzin celem ustalenia aktualnego stanu faktycznego. Podczas oględzin w dniu 02.03.2015 r. Podczas oględzin potwierdzono ustalenia zawarte w protokole oględzin PINB w powiecie wałbrzyskim dnia 09.11.2011 r..

Zgodnie z § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy, że zgodnie z zapisem § 79.1. Rozporządzenia drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów. Przepis Rozporządzenia § 142.1. mówi, iż przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu. § 150. 9. w pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione.

Zaistniała sytuacja obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, przez co konieczne jest: w lokalu mieszkalnym nr 2: wymianę wypalonych przewodów rozdzielni, rozszczelnienie mieszkania poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni i prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w łazience, wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła c.o. na paliwo stałe w piwnicy, w lokalu mieszkalnym nr 3: wymianę spróchniałej stolarki okiennej, wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w kuchni i łazience, w lokalu mieszkalnym nr 4: naprawę gniazda oznaczonego w protokole z pomiarów elektrycznych z dnia 29.05.2013 r. jako P2.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono, a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo

budowlane zakazano – użytkowania: gazowego przepływowego podgrzewacza wody do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w tym pomieszczeniu. W związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia, zdrowia lub mienia nadano decyzji w zakresie pkt. 1-4 i 6-7 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego rygor natychmiastowej wykonalności. Zagrożenie jak wyżej może wynikać z zatrucia, pożaru i wybuchu.

Na podstawie art. 104 § 2. Kpa decyzja rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku co do jej istoty w części dotyczącej nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych nr 2, 3 i 4, które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na stan techniczny i bezpieczeństwo użytkowania całego budynku.

Pouczenie
Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Pukyrnigo 1, które można wnieść w terminie czterech dni od daty doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzych.

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Prostej 7 w Wałbrzychu

Do wiadomości:

1. Mijski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych,
2. Prezydent Miasta Wałbrzych BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych,
3. PINB – a/a ES + rozdzielnik



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzych**
Martola Kraus