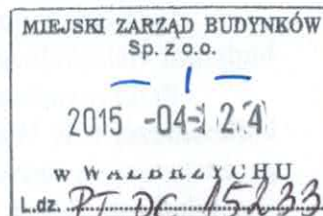


Wałbrzych, 2015-04-21



DECYZJA Nr. 155./2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 267 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie utrzymania budynku mieszkalnego przy ul. Odlewniczej 6 w Wałbrzychu (działka nr 37/49, obręb Piaskowa Góra Nr 7)

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

- właścicielowi lokali mieszkalnych nr 2,4,5,6,7 i 8 przy ul. Odlewniczej 6 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Odlewniczej 6 w Wałbrzychu (działka nr 37/49, obręb Piaskowa Góra Nr 7), poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych robót jak niżej:

- 1) w lokalu nr 2: w kuchni wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience wentylacji nawiewnej i udrożnienie wentylacji wywiewnej,
- 2) w lokalu nr 4: zapewnienie w pomieszczeniach tego lokalu dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych oraz powiększenie nawiewu w drzwiach łazienki,
- 3) w lokalu nr 5: w kuchni wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 4) w lokalu nr 6: w kuchni wentylacji nawiewnej,
- 5) w lokalu nr 7: w kuchni wentylacji nawiewnej i odłączenie od przewodu nr 3 wentylacji wywiewnej oraz jej prawidłowe wykonanie,
- 6) w lokalu nr 8: w kuchni wykonanie wentylacji nawiewnej i prawidłowej wywiewnej.

Ustala się termin wykonania nakazów, o którym mowa wyżej do 30 września 2015r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które może być zagrożone w szczególności poprzez zaistnienie pożaru w budynku lub ewentualnych zatruć substancjami szkodliwymi.

Roboty jak wyżej należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, o której mowa jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokół kominiarski potwierdzający prawidłowość działania wentylacji w lokalach nr 2,4,5,6,7 i 8.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 17.09.2014r. tut. Organ wszczął postępowanie w sprawie utrzymania budynku mieszkalnego ul. Odlewniczej 6 w Wałbrzychu.

Przeprowadzane w dniu 29.09.2014r. i ponowne 19.0.2015r. oględziny budynku przy ul. Odlewniczej 6 w Wałbrzychu przez pracownika tut. Organu przy udziale Zarządu Wspólnoty i przedstawiciela zarządcy budynku, wykazały:

- w lokalu nr 2 brak wentylacji nawiewno-wyiewnej, a w łazience z piecem co na opał stały wentylacji nawiewnej;
- w lokalu nr 4 w kuchni z piecem gazowym dwufunkcyjnym nawiew kratką pod oknem, wywiew przez ścianę zewnętrzną ponad dach, w łazience nawiew w drzwiach, wywiew poprzez kratkę w suficie, podłączoną do przewodu wyprowadzonego przez ścianę zewnętrzną ponad dach,
- lokalu nr 5 nie udostępniono do oględzin,
- lokalu nr 6 nie udostępniono do oględzin,
- w lokalu nr 7 w kuchni z trzonem kuchennym na opał stały oraz kuchenką gazową brak nawiewu, wywiew kratką podłączoną do przewodu kominowego,
- w lokalu nr 8 w kuchni z kuchenką gazową czteropalmikową brak nawiewu, wywiew kratką podłączoną do przewodu kominowego.

Opinia nr 006150 z dnia 18.02.2015r. Daniela Siary z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urzędzeń grzewczo-kominowych w budynku wykazała m. in.:

- w lokalu nr 2 doszczelnienie lokalu poprzez część okien PCV bez nawiewników, w łazience z piecem co na opał stały brak nawiewu, a kratka wentylacyjna z możliwością zamykania, brak w kuchni wentylacji wyiewnej,
- w lokalu nr 4 doszczelnienie lokalu poprzez okna PCV bez nawiewników, w łazience za maty nawiew w drzwiach,

- lokalu nr 5 nie sprawdzono z uwagi na nieobecność lokatora,
- w lokalu nr 6 w kuchni z piecem co na opał stały brak nawiewu,
- w lokalu nr 7 w kuchni kratka wentylacyjna z możliwością zamykania,
- w lokalu nr 8 doszczelnienie lokalu poprzez okna PCV bez nawiewników, w kuchni wentylację wyiewną – nieprawidłową- stanowi rura PCV fi 110, wyprowadzona przez stych ponad dach.

Wezwany do tut. Organu celem przesłuchania świadka, najemca lokalu nr 5 oświadczył, iż od lat u zarządcy budynku bezskutecznie zabiegał o wykonanie wentylacji nawiewno-wyiewnej w lokalu, który zajmuje, okazując pisma w tym temacie z dnia 27.01.97r., 23.07.2008r. oraz 01.07.2013r. Lokal ten składa się z kuchni, łazienki i pokoju. W kuchni nie ma żadnej wentylacji, z urzędzeń jest zamontowana kuchenka gazowa czteropalmikowa z piekarnikiem elektrycznym. Łazienkę, wg informacji najemcy, stanowi wydzielone w tym celu w roku 1990 pomieszczenie bez wentylacji nawiewno-wyiewnej i bez podejść instalacyjnych. W aktach tut. Organu znajduje się pismo MZB Sp. z o.o. w Wałbrzychu z dnia 29.11.2013r. o znaku Ez-5/29635/2013 informujące, że wykonanie wentylacji wyiewnej w lokalu mieszkalnym nr 5

zostanie ujęte do planu potrzeb remontowych na lata przyszłe, jednak terminu nie są w stanie podać, gdyż jest uzależniony od wysokości środków jakie Gmina Wałbrzych przeznacza na remonty zasobu komunalnego.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Stwierdzone w lokalach nr 2,4,5,6,7 i 8 nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (zawilgocenie pomieszczeń w lokalu może się przenieść na części wspólne

budynku), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego określonych 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 oraz narusza przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r., Nr 75 poz. 690 ze zm.).

Przepis art. 66 Prawa budowlanego nie wyklucza nakazania określonych czynności również w lokalu położonym w obiekcie budowlanym, w sytuacji, gdy niewłaściwy stan techniczny lokalu oddziałuje na cały obiekt budowlany, a nakazane czynności mają na celu utrzymanie w należytym stanie całego obiektu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.02.1998r, sygn.IV SA 757/96, z dnia 5.02.2009r. sygn. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu powietrza do pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co w tym przypadku uczyniono.

Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności (art.108 § 1 kpa) ze względu na zagrożenie dla zdrowia bądź życia ludzi, które może być skutkiem pożaru lub zatrucia szkodliwymi produktami spalania.

POUCZENIE:

Roboty jak wyżej należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, o której mowa jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokół kominiarski potwierdzający prawidłowość działania wentylacji w lokalach nr 2,4,5,6,7 i 8.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław, które wnosi się w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Włodzimierz Mandela - zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Odlewniczej 6 w Wałbrzychu
z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

Do wiadomości:

4. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. PINB - a/a DP + rozdzielnik



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Martola Kraus

