

PINB-WB/7356/1-105/432-15/363 /DP/15
MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW
Sp. z o.o.
— / —
28. KWI. 2015
w WAŁBRZYCHU
L.dz. PT DC 15556

DECYZJA Nr. 163.../2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ust. 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 i art. 10 § 2 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 stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Andersa 105 w Wałbrzychu (działka nr 370/5, obręb Biały Kamień Nr 14), w części dotyczącej stanu technicznego lokali mieszkalnych nr 2, 5, 6, 11 i 12

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

- właścicielce lokali mieszkalnych nr 2, 5, 6, 11 i 12 przy ul. Andersa 105 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Andersa 105 w Wałbrzychu (działka nr 370/5, obręb Biały Kamień Nr 14), poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 2, 5, 6, 11 i 12 robót jak niżej:

- 1) w lokalu nr 2 wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i w łazience,
- 2) w lokalu nr 5 wykonanie wentylacji nawiewnej i prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchni,
- 3) w lokalu nr 6 wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i w łazience oraz odłączenie junkersa od przewodu kominowego nr 10,
- 4) w lokalu nr 11 wykonanie wentylacji nawiewnej oraz prawidłowej wywiewnej w kuchni oraz nawiewnej w łazience,
- 5) w lokalu nr 12 wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w kuchni.

Ustala się termin wykonania nakazów, o których mowa w punktach 1-5 do 30 września 2015r., natomiast odłączenie junkersa od przewodu kominowego nr 10, o którym mowa w punkcie 3 do 31.05.2015r.

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 zatrucie gazem, tlenkiem węgla lub porażenie prądem.

zakazuję:

- użytkowania junkersa w lokalu nr 6 do czasu jego odłączenia od przewodu kominowego nr 10,

- użytkowania kotła co gazowego w lokalu nr 11 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji w pomieszczeniu kotła co.

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

Roboty jak wyżej należy wykonać według wskazań osoby uprawnionej, a ich wykonanie należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając protokół kominiarski, potwierdzający odłączenie junkersa od przewodu kominowego nr 10 oraz prawidłowość działania wentylacji w lokalach nr 2,5,6,11 i 12.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 05.03.2015r. tut. Organ wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Andersa 105 w Wałbrzychu.

Opinia kominiarska nr 006217 Daniela Stary z dnia 03.03.2015r. z jej uzupełnieniem o lokal nr 2 przekazanym do tut. Organu 23.03.2015r. z wyników przeprowadzonych oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo-kominowych w budynku wykazała w lokalu nr 2 brak wentylacji wywiewnej w kuchni i w łazience oraz brak nawiewu w drzwiach łazienki, w lokalu nr 5 nieprawidłową wentylację wywiewną w kuchni, w lokalu nr 6 brak wentylacji wywiewnej kuchni i łazienki, junkers w łazience podłączony do przewodu nr 10 razem z wentylacją wywiewną z łazienki lokalu nr 10, rurą ocynkowaną –zakazując użytkowania junkersa do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno-nawiewnej, w lokalu nr 11 szczególne okna PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna kuchni z piecem co gazowym z otwartą komorą spalania nieprawidłowa-brak izolacji termicznej i skraplacza, w kuchni lokalu nr 11 brak nawiewu – zakaz użytkowania pieca go gazowego do czasu usunięcia usterek, w lokalu nr 12 szczególne okna PCV z jednym nawiewnikiem, w kuchni z piecem co na opał stały brak prawidłowej wentylacji nawiewnej.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 26.03.2015r. w budynku przy ul. Andersa 105 w Wałbrzychu przez pracownika tut. Organu przy udziale przedstawiciela zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i zarządcy budynku, w lokalu nr 2 stwierdzono brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i w łazience, w lokalu nr 5 wentylację stanowił otwór w ścianie na wysokość góry okna (14x20cm), w lokalu nr 6 w kuchni z zamontowaną kuchenkę gazową czteropalmikową brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience z gazowym podgrzewaczem wody również brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w lokalu nr 11 w kuchni z piecem gazowym dwufunkcyjnym i kuchenką gazową nie ma nawiewu, a wentylacja wywiewna podłączona jest w płaszczyźnie sufitu do przewodu, w łazience brak nawiewu, wywiew włączony w przewód kominowy, w lokalu nr 12 w kuchni z zamontowaną kuchenką gazowo-elektryczną i piecem co na opał stały wentylacja wywiewna włączona w przewód kominowy, a nawet kratką wentylacyjną z korytarza, ściany lokalu nr 12 pokryte w większości czarną pleśnią.

Właściciel, zarządcą 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 2,5,6,11 i 12 nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (choćby ulatnianie się gazu, wystąpienie tlenku węgla, porażenie prądem, możliwość wystąpienia pożaru w 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.).

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1, 2 i 3 Prawa budowlanego, a więc gdy 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 środowisku, albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku drodze decyzji oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku uczyniono.

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).

Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności (art.108 § 1 kpa) ze względu na zagrożenie dla zdrowia bądź życia ludzi, które może być skutkiem zatrucia gazem, tlenkiem węgla lub porażenia prądem.

W oparciu o art. 10 § 2 kpa tut. organ odstąpił od zasady określonej w art. 10 § 1 kpa z uwagi na fakt, iż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną. Możliwość ulatniania się gazu, wystąpienia tlenku węgla w lokalu mieszkalnym, czy porażenia prądem niewątpliwie stanowi niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzkiego, a także grozi niepowetowaną szkodą materialną (możliwość wystąpienia wybuchu).

POUCZENIE:

Roboty jak wyżej należy wykonać według wskazań osoby uprawnionej, a ich wykonanie należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając protokół kominiarski, potwierdzający odłączenie junkersa od przewodu kominowego nr 10 oraz prawidłowość działania wentylacji w lokalach nr 2,5,6,11 i 12.

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 Wałbrzyska.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzyska

Martola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych
- ② Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Andersa 105 w Wałbrzychu
z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Dominik Walczyk – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Do wiadomości:

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

