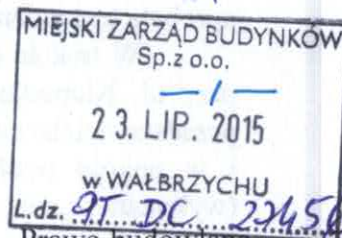


Wałbrzych, dn. 2015-07-21

TIT-p. W. Sierpiskie

2015.07.27

DECYZJA Nr.....245/2015



Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 1,2 i 3** 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 stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 117b w Wałbrzychu (działka nr 689, obręb Podgórze nr 33), w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 1

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielce lokalu nr 1 przy ul. Niepodległości 117b w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym w budynku mieszkalnym przy ul. Niepodległości 117b w Wałbrzychu (działka nr 689, obręb Podgórze Nr 33), poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 1 robót jak niżej:

- 1) odłączenie pieców typu „ekonomik” od przewodów kominowych w pokoju i w łazience oraz zamurowanie otworów w przewodach kominowych,**
- 2) udrożnienie wentylacji nawiewnej i wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni,**
- 3) naprawę tynków w pomieszczeniach tego lokalu.**

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1 do 31.08.2015r., w punktach 2 i 3 do 31 grudnia 2015r.

Decyzji w pkt 1 i 2 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 to dobra mogą być zagrożone w szczególności w związku z wystąpieniem pożaru oraz zatruciem szkodliwymi substancjami spalania.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 04.11.2014r. tut. Organ wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Niepodległości 117b w Wałbrzychu.

Protokół z lipca 2014r., Daniela Siary, z okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku wykazał dobry i nadający się do prawidłowej eksploatacji stan techniczny przewodów oraz prawidłowe działanie urządzeń grzewczo-kominowych.

Protokół Nr 1168 z dnia 19.08.2014r. z kontroli przewodów kominowych w tym budynku, mistrza kominiarskiego, Sebastiana Samotyja, wykazał w mieszkaniu nr 1 nieszczelny komin (brak tynku), do którego podłączone są dwa piece grzewcze, który należy w trybie natychmiastowym otynkować (uszczelnić) w pokojach. Ponadto piec ekonomik należy wymienić na inny piec grzewczy z aprobatą techniczną.

Protokół Nr 1566 z dnia 23.10.2014r. z kontroli przewodów kominowych w tym budynku, również Sebastiana Samotyja, potwierdził otynkowanie komina – prawidłowe

uszczerbienie w lokalu nr 1 oraz ponowił zalecenie wymiany pieca ekonomika na inny piec z aprobatą techniczną, dodając, iż w łazience został podłączony drugi piec ekonomik.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 24.11.2014r. w lokalu mieszkalnym nr 1 przy ul. Niepodległości 117b w Wałbrzychu przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku oraz w obecności najemcy tego lokalu stwierdzono w łazience i w pokoju podłączone do przewodów kominowych piece typu „ekonomik”, w łazience (wykonanej przez najemców w roku 1978) - wentylację nawiewno-wywiewną, nawiew - drzwiami kuchni i kratka pod oknem, w chwili oględzin zaklejona brakuje wentylacji wywiewnej, w pomieszczeniu tym poza kuchenką gazową podłączoną do butli gazowej (budynnek nie jest wyposażony w sieć instalację gazową), brak urządzeń ogrzewczych. Tynki w tym lokalu miejscowo wilgotne, przebarwione z dużymi ubytkami.

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 lokalu nr 1 nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (choćby możliwość wystąpienia tlenu, pożaru, wilgoci 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. b i c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz naruszają 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.).

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 niedoxygenacja, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenie spalające gaz spala tlen z mieszkaniem, niezbędny także dla ludzi. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz.

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, usunąć stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, 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 na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia pożaru oraz zatruc substancjami spalania.

Niniejsza decyzja częściowa rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku w części dotyczącej nieprawidłowości w samodzielnym lokalu mieszkalnym nr 1, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ust.7 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą szczelność przewodów kominowych po zamurowaniu otworów po odłączonych piecach typu „ekonomik” oraz prawidłowość działania wentylacji w lokalu nr 1.

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.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Martola Kraus

Otrzymują :

1. Gmina Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
- ② Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Niepodległości 117b w Wałbrzychu
z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Iwona Sałamaj

Do wiadomości :

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

