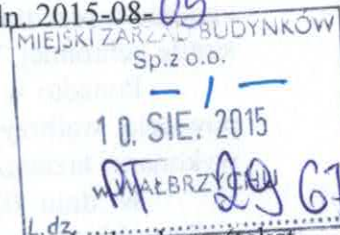


Wałbrzych, dn. 2015-08-05

PINB.WB/7355/1-160m3/881-10/ 1702/ES/15



POSTANOWIENIE NR/2015

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 2013, poz. 1409 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnego wraz z wykonaniem instalacji c.o. z kotłem na opał stały oraz wymianą stolarki okiennej w budynku przy ul. Andersa 160/3 w Wałbrzychu – bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

NAKLADAM

na właściciela lokalu nr 3 w budynku przy ul. Andersa 160 w Wałbrzychu:
Gminę Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

OBOWIĄZEK

- przedstawienia w terminie do 31.10.2015 r. dokumentów jak niżej:

- 1) oceny technicznej w kwestii prawidłowości pod kątem zgodności z wiedzą techniczną i przepisami prawa wykonanych robót budowlanych, polegających na przebudowie lokalu mieszkalnego nr 3 wraz z wykonaniem instalacji c.o. z kotłem na opał stały oraz wymianie stolarki okiennej w budynku przy ul. Andersa 160/3 w Wałbrzychu – bez wymaganego pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia; w przypadku wykazania w ocenie technicznej nieprawidłowości należy podać zakres robót do wykonania – celem doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Ocena winna zawierać protokół ze sprawdzenia prawidłowości działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w mieszkaniu oraz prawidłowości podłączenia pieca c.o. do przewodu kominowego, a także protokół sprawdzenia szczelności wykonanej instalacji c.o i sprawdzenia instalacji elektrycznej w zakresie rezystancji i ochrony przeciwporażeniowej. Jednocześnie należy dostarczyć uzgodnienie z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura w Wałbrzychu wymienionej stolarki okiennej, jako że budynek przy ul. Andersa jest objęty historycznym układem urbanistycznym dzielnicy Biały Kamień wpisanym do rejestru zabytków.

Ocena techniczna winna być sporządzona przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane legitymującą się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. osobę spełniającą wymogi art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane (należy przedstawić kserokopię uprawnień oraz zaświadczenia)

UZASADNIENIE

W dniu 13.02.2006 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynął wniosek Janiny Kłosińskiej o legalizację robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku przy ul. Andersa 160 w Wałbrzychu.

W dniu 21.06.2006 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął postępowanie administracyjne w sprawie prowadzenia robót budowlanych w lokalu mieszkalnym przy ul. Andersa 160/3 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 29.06.2015 r. stwierdzono, że roboty wykonane zostały zgodnie z przedłożoną inwentaryzacją powykonawczą. Stwierdzono gniazda elektryczne w strefie ochronnej. Według oświadczenia roboty wykonano w 1997 r.

Ponadto w dniu 17.02.2010 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynął wniosek MZB Sp. z o.o. z informacją o samowolnie wykonanej łazience i instalacji c.o. etażowej w lokalu nr 3.

W dniu 02.03.2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej polegającej na wykonaniu instalacji c.o. z kotłem na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 3 przy ul. Andersa 160 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 07.04.2010 r. stwierdzono, że piec c.o. na opał stały znajduje się w przedpokoju, ustawiony na podłodze bez zabezpieczeń. Piec podłączony jest do przewodu kominowego. W przedpokoju brak wentylacji wywiewnej i nawiewnej. Instalacja c.o. wykonana jest z rur stalowych. Grzejniki żeliwne i panelowe. C.o. wg oświadczenia inwestora wykonane 18 lat wstecz.

W tym stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzicha, który został utworzony z dniem 01.01.2013 r. (faktyczną działalność podjął z dniem 16.03.2013 r.) i swoim zakresem objął sprawy nadzoru budowlanego na terenie miasta Wałbrzicha.

Tut. Organ wyznaczył ponowne oględziny – celem potwierdzenia aktualnego stanu faktycznego.

W dniu 29.06.2015 r. podczas oględzin stwierdzono, że została wydzielona łazienka z pomieszczenia kuchni. W łazience kratka nawiewna w drzwiach łazienki. Wentylacja wywiewna łożenki – kratka przelotowa do kuchni i wentylacja mechaniczna. W ścianie działowej wstawiono okna. W przedpokoju znajduje się w dalszym ciągu piec c.o. Brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Odprowadzenie wody z naczynia zbiorczego wyprowadzone pod zlewem w kuchni do kanalizacji. Stwierdzono również wymianę stolarki okiennej drewnianej – na stolarkę plastikową ze szprosami – bez nawiewników.

Po przeprowadzonych oględzinach tut. Organ doprecyzował przedmiot postępowania w ten sposób, że przedmiotem postępowania administracyjnego uczyniono sprawę przebudowy lokalu mieszkalnego wraz z wykonaniem instalacji c.o. z kotłem na opał stały oraz wymianą stolarki okiennej w budynku przy ul. Andersa 160/3 w Wałbrzychu – bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż przepis art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że obowiązki mają wykonane w decyzjach wymienionych przepisami art. 48, 49b, 50a i 51 tejże ustawy mają wykonane na swój koszt inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. W pierwszej kolejności obowiązkiem takim powinien być obciążony inwestor, jednakże pod warunkiem, że posiada on w dacie orzekania uprawnienia do władania obiektem budowlanym, które pozwoliłyby mu na wykonanie nakazu (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 maja 2012 r., II OSK 338/11; wyrok NSA w Warszawie z dnia 06 marca 2008 r., II OSK 158/07). Tymczasem w przedmiotowej sprawie Józef i Janina Kłosińscy są wyjątkiem najemcami lokalu, co w konsekwencji powoduje, że podmiotem zobowiązanym do wykonania obowiązku nałożonego niniejszym postanowieniem należy uznać właściciela lokalu nr 3 w budynku przy ul. Andersa 160 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Wobec uzasadnionych wątpliwości, co do prawidłowości wykonania robót budowlanych jak wyżej bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia, w tym w szczególności co do prawidłowości wykonania instalacji co z kotłem na paliwo stałe oraz wobec braku protokołu sprawdzenia szczelności wykonanej instalacji centralnego ogrzewania, braku sprawdzenia instalacji elektrycznej czy spełnia ona warunki ochrony przeciwporażeniowej oraz rezystancji oraz co do prawidłowości podłączenia kotła c.o. do przewodu kominowego i prawidłowości działania wentylacji w lokalu mieszkalnym, braku uzgodnienia wymiany stolarki okiennej z konserwatorem zabytków – tut. Organ po dokonaniu oględzin i analizie zgromadzonej dokumentacji, nałożył obowiązek wykonania

oceny technicznej wykonanych robót wraz z protokołem ze sprawdzenia prawidłowości działania wentylacji oraz podłączenia pieca c.o. do przewodu kominowego, a także protokołem sprawdzenia szczelności wykonanej instalacji c.o. i sprawdzenia działania instalacji elektrycznej, uzgodnieniem z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura w Wałbrzychu wymienionej stolarki okiennej – celem doprowadzenia wykonanych samowolnie robót do stanu zgodnego z prawem.

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przepisu art. 81c ust. 2 ustawy – Prawo budowlane.

POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, które można wnieść w terminie 7 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
4. PINB – a/a ES

