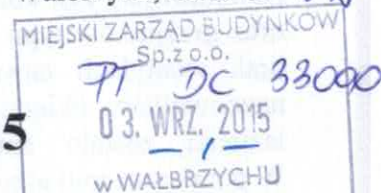


PINB.WB/7355/1-141m7/1990-10/1872/ES/15



DECYZJA NR287...../2015

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2013.267 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 7 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu, prawdopodobnie bez uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

NAKLADAM

na właściciela lokalu nr 7 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu:
Gminę Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

OBOWIĄZEK

wykonania robót budowlanych w lokalu nr 7 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu, mających na celu doprowadzenie wykonanych bez pozwolenia na budowę robót budowlanych w lokalu j/w do stanu zgodnego z prawem - robót polegających na:

- 1) rozszczelnienie mieszkania poprzez zamontowanie nawiewników okiennych w wymienionych oknach PCV lub w inny technicznie możliwy sposób,
- 2) wykonanie nawiewu w drzwiach łazienki o przekroju min. 220cm²,
- 3) wykonanie wentylacji nawiewno - wywiewnej pomieszczenia kuchni, w którym znajduje się kocioł c.o. na paliwo stałe,
- 4) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej łazienki

w terminie do 30.11.2015 r.

Roboty budowlane j/w należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego, a o ich wykonaniu niezwłocznie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, dołączając oświadczenie osoby uprawnionej jak wyżej o wykonaniu tychże robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami wraz z protokołem kominiarskim potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji w mieszkaniu.

UZASADNIENIE

W dniu 27.04.2011 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo MZB Sp. z o. o. w Wałbrzychu ze zgłoszeniem zmiany struktury lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu.

W dniu 23.10.2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 7 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu, prawdopodobnie bez uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 21.11.2011 r. stwierdzono, że w mieszkaniu nr 7 w pomieszczeniu kuchni znajduje się wydzielone pomieszczenie gospodarcze, w którym

zamontowany jest kocioł c.o. na opał stały. Instalacja c.o. wykonana jest z rur miedzianych oraz grzejników typu purmo. Instalacja jest w systemie otwartym. W kuchni brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Wymieniono okna na okna PCV białe bez nawiewników okiennych. W pomieszczeniu alkowy od strony kuchni – pomieszczenie łazienki zostało zmienione na pomieszczenie mieszkalne bez stolarki drzwiowej. W pomieszczeniu alkowy od strony pokoju rozebrano ściankę działową, a druga część została wykorzystana na łazienkę z wc. Brak jest wentylacji wywiewnej, nawiew 3 otworami w drzwiach.

W tym stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, 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 Wałbrzycha.

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

W dniu 06.07.2015 r. podczas oględzin stwierdzono, że przesunięto ściankę działową w pomieszczeniu kuchennym oraz wydzielono ściankami działowymi miejsce na kocioł c.o. (brak drzwi do pomieszczenia). Wykonano pomieszczenie łazienki. Wywiew z pomieszczenia kratką zamykaną, nawiew w drzwiach łazienki za maty. W pomieszczeniu kuchni brak wentylacji. Okna PCV bez nawiewników.

Tut. Organ zażądał przedstawienia aktualnych protokołów dotyczących instalacji objętych przebudową mieszkania. Z przedstawionego protokołu kominiarskiego nr 006502 z dnia 31.07.2015 r. mistrza kominiarskiego Sebastiana Samotyja wynika, że mieszkanie doszczelnione jest oknami PCV bez nawiewników. W drzwiach łazienki za maty nawiew. Brak wentylacji wywiewnej kuchni, a wentylacja wywiewna łazienki wyprowadzona nieprawidłowo na strych. Brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca c.o. znajdującego się w kuchni. Zakaz użytkowania pieca c.o. do czasu usunięcia nieprawidłowości.

Zgodnie z normą PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3:2000. 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoiów mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie powietrza zewnętrznego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba). 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 higieniznosanitarnie 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 wymagan 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.

Roboty budowlane w lokalu nr 7 wykonał jego najemca – Waldemar Dauksza.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż przepis art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że obowiązki nakazane w decyzjach wymienionych przepisami art. 48, 49b, 50a i 51 tejże ustawy mają wykonać na swój koszt inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. W pierwszej kolejności obowiązkami takimi 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). Zgodnie z obowiązującym orzecnictwem, konieczność oparcia interesu prawnego o obowiązującą normę porządku prawnego oznacza, że powyższy interes nie może mieć charakteru pochodnego i nie może być wywodzony z jakiegokolwiek czynności prawnej, w tym z umowy cywilnoprawnej, nawet zawartej w formie aktu notarialnego. Wynika stąd jednoznacznie, że ochrona praw z tytułu najmu obiektu, czy też jego części, nie może być podstawą dla interesu prawnego w prawie administracyjnym (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 31 października 2008 r. sygn. akt II SA/Kr 410/08). W związku z tym, że Waldemar Dauksza jest jedynie najemcą, a nie właścicielem ani użytkownikiem wieczystym lokalu mieszkalnego, toteż jego prawo ma charakter pochodny. Prawo to, jako wynikające z umowy cywilno – prawnej, nie może być zatem podstawą do wywodzenia z niego interesu prawnego. Mając na uwadze powyższe rozważania, podmiotem zobowiązania do wykonania obowiązku nałożonego niniejszą decyzją należy uczynić właściciela lokalu nr 7 w budynku przy ul. Andersa 141 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Zgodnie z art. 28 Prawa budowlanego na wykonanie robót j/w inwestor winien był uzyskać pozwolenie na budowę we właściwym organie, a czego nie dopełnił.

Do robót budowlanych wykonanych bez pozwolenia na budowę mają zastosowanie art. 50 i art. 51 ustawy – Prawo budowlane.

Z uwagi na fakt, że wykonane roboty budowlane bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę nie spełniają wymogów przepisów prawa budowlanego – tut. Organ Nadzoru Budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakładającej obowiązek wykonania robót, o których mowa w pkt. 1 decyzji – celem doprowadzenia tychże robót do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane po upływie terminu lub na wniosek inwestora tut. Organ sprawdzi wykonanie obowiązku i wyda decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku, albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakaże rozbiórkę wykonanych robót budowlanych (doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego).

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przywołanego wyżej przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – wobec czego orzeczono jak w osnowie.

Do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu, gdzie samowolnie podłączono kocioł c.o. na paliwo stałe, ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego nie należy użytkować kotła c.o. na paliwo stałe, co potwierdził w protokole z przeglądu mistrz kominiarski zakazując jego użytkowania.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław.

Odwołanie wnosi się, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyska, w terminie czterech dni od daty doręczenia decyzji.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyska
Martola Kraus



- Otrzymują:**
1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
 2. MZB Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
 3. Prezydent Miasta Wałbrzyska, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
 4. Waldemar Dauksza
 5. PINB – a/a ES +rozdziałnik