

2015. 11. 20
p. m.

Wałbrzych, 2015.11.18

PINB.WB/7355/121-21/-15/ 2312 /ES/15



DECYZJA Nr...337.../2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 2, 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Kaszubskiej 21 w Wałbrzychu, w części dotyczącej stanu technicznego lokali nr 3 i 6

NAKAZUJĘ

Właścicielowi lokali mieszkalnych nr 3 i 6 w budynku przy ul. Kaszubskiej 21
w Wałbrzychu,
tj. Gminie Wałbrzych

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Kaszubskiej 21 w Wałbrzychu poprzez wykonanie:

w lokalu mieszkalnym nr 3 robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w drzwiach łazienki o przekroju minimum 220cm²,
- 2) wymianę rury spalin spiro na atestowaną rurę z blachy kwasoodpornej,

w lokalu mieszkalnym nr 6 robót jak niżej:

- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej łazienki,
- 4) wykonanie nawiewu dla pieca c.o.,

w lokalach mieszkalnych nr 3 i 6 robót jak niżej:

- 5) rozłączenie dwóch gazowych przepływowych podgrzewaczy wody z mieszkań nr 3 i 6 znajdujących się wspólnie w przewodzie kominowym nr 7.

Roboty, o których mowa w pkt 1, 2, 4 należy wykonać w terminie do dnia 30.12.2015 r.

Roboty, o których mowa w pkt 3 i 5 należy wykonać w terminie do dnia 31.01.2016 r.

Decyzji w zakresie, o którym mowa w pkt 1-5, nadaję rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców budynku (art. 108 § 1 Kpa), mogącego wynikać z zatrucia, pożaru, wybuchu.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha pismem z dnia 14.07.2015 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego

budynku mieszkalnego przy ul. Kaszubskiej 21 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Zarządca budynku przy ul. Kaszubskiej 21 w Wałbrzychu – MZB Sp. z o.o. w dniu 13.07.2015 r. na żądanie tut. Organu przedłożył protokoły badań i sprawdzeń dla budynku jw. W protokole przeglądu budynku pięciolatnim z lipca 2012 r. sporządzonym przez mgr inż. Iwonę Dziedzic stwierdzono, że rury wodociągowe prowadzone prze pomieszczenia piwnicy i korytarze należy zaizolować termicznie. Należy również wykonać remont elewacji w celu zabezpieczenia budynku przed utratą właściwości cieplnych. W piwnicach należy osadzić nowe okna. W protokole kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku sporządzonym przez mgr inż. Wojciecha Czerwińskiego widnieje zapis, że należy uzupełnić tynki elewacji.

W protokole kominiarskim nr 621A z 01.06.2015 r. sporządzonym przez mistrza kominiarskiego Sebastiana Samotyja stwierdzono, że w przewodzie kominowym nr 7 znajdują się dwa gazowe przepływowe podgrzewacze wody z mieszkań nr 3 i 6. W *mieszkańcu nr 1* brak wentylacji wywiewnej w kuchni, mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W *mieszkańcu nr 3* gazowy przepływowy podgrzewacz wody podłączony nieprawidłową aluminium rurą spalin. W *mieszkańcu nr 4* brak wentylacji wywiewnej kuchni, mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W *mieszkańcu nr 6* wentylacja łazienki wyprowadzono nieprawidłowo na zewnątrz, brak nawiewu dla pieca c.o. W *mieszkańcu nr 7* zbyt mały nawiew w drzwiach łazienki, brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W *mieszkańcu nr 8* zbyt mały nawiew w drzwiach łazienki, mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W *mieszkańcu nr 9* zbyt mały nawiew w drzwiach łazienki.

Podczas oględzin w dniu 07.09.2015 r. stwierdzono, że w *mieszkańcu nr 1* w łazience nawiew jest realizowany kratką w drzwiach oraz wywiew, w kuchni kratka w ścianie (brak informacji, gdzie jest wpięta), nawiewnik okienny, w pokoju również nawiewnik okienny, w kuchni kocioł dwufunkcyjny. W *mieszkańcu nr 3* w łazience nawiew przez 3 otwory w drzwiach, wywiew, gazowy przepływowy podgrzewacz wody, w kuchni piecyk węglowy, wentylacja wywiewno – nawiewna. W *mieszkańcu nr 4* piec kaflowy w pokoju, w łazience gazowy przepływowy podgrzewacz wody, kratka nawiewna w drzwiach, wywiew, w kuchni brak wentylacji. W *mieszkańcu nr 5* ogrzewanie piecykiem dwufunkcyjnym, wentylacja wywiewno – nawiewna w kuchni i łazience. W *mieszkańcu nr 7* w kuchni brak wentylacji wywiewnej, w łazience kocioł dwufunkcyjny, nawiew otworami w drzwiach łazienki, wywiew. W *mieszkańcu nr 8* w kuchni wywiew, brak nawiewników w oknach. W *mieszkańcu nr 9* w łazience wywiew, nawiewnik okienny i przez otwory w drzwiach, w kuchni nawiew pod oknem, nawiewnik, wywiew, kocioł dwufunkcyjny. W *pralni* okna w złym stanie technicznym. Na elewacji budynku widoczne ubytki tynku.

Mieszkanie nr 2 jest przedmiotem odrębnego postępowania przed tut. Organem – legalizacji.

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 higienicznosanitarne 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, spalimowe 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 wymagań technicznych 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.

Zaistniała sytuacja obliuguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, przez co konieczne jest: w lokalu mieszkalnym nr 3: wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w drzwiach łazienki o przekroju minimum 220cm², wymiana rury spalin spiro na atestowaną rurę z blachy kwasoodpornej, lokalu mieszkalnym nr 6: wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej łazienki, wykonanie nawiewu dla pieca c.o. w lokalach mieszkalnych nr 3 i 6: rozłączenie dwóch gazowych przepływowych podgrzewaczy wody z mieszkań nr 3 i 6 znajdujących się wspólnie w przewodzie kominowym nr 7.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 2 w przypadku stwierdzenia, że 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 – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono.

W związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia, zdrowia lub mienia nadano decyzji w zakresie pkt. 1-5 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego rygor natychmiastowej wykonalności. Zagrożenie jak wyżej może wynikać z zatrucia, pożaru i wybuchu.

Na podstawie art. 104 § 2. Kpa decyzja rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku co do jej istoty w części dotyczącej nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych nr 3 i 6, które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na stan techniczny i bezpieczeństwo użytkowania całego budynku, w szczególności jeśli chodzi o zagrożenie wywołane pożarem, zatruciem oraz wybuchem.

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-5 należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz o wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia wraz z protokołem kominiarskim, potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji oraz fakt przepięcia do odrębnych przewodów gazowych przepływowych podgrzewaczy wody.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. 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 pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych – właścicielka lokali mieszkalnych nr 3 i 6

2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Kaszubskiej 21 w Wałbrzychu z/s ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Janusz Konieczny – członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wiadomości:
4. MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
5. Prezydent Miasta Wałbrzysza BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
6. PINB – a/a ES +rozdzielnik

Do wiadomości: