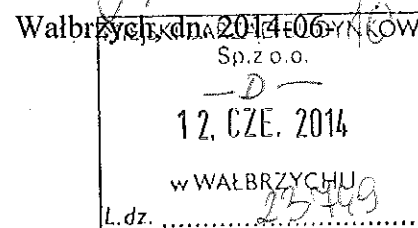


PINB.WB/7356/83-1m15/2567-13/1389/ES/14



DECYZJA Nr...../2014

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity z dnia 9 października 2000r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Górnej 1 w Wałbrzychu, w części dotyczącej podłączeń urządzeń grzewczych do kominów, instalacji w budynku: wentylacyjnych, elektrycznych, c.o., klatki schodowej, elewacji budynku oraz stwierdzonych nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych mających wpływ na stan techniczny całego budynku

NAKAZUJĘ

Właścicielowi budynku – Gminie Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku w części dotyczącej podłączeń urządzeń grzewczych do kominów, instalacji w budynku: wentylacyjnych, elektrycznych, c.o., klatki schodowej, elewacji budynku oraz stwierdzonych nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych mających wpływ na stan techniczny całego budynku przy ul. Górnej 1 w Wałbrzychu, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchniach mieszkań nr 3, 6, 14, 15, w łazienkach mieszkań nr 3, 4, 6,
- 2) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w kuchniach mieszkań nr 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, w łazience mieszkania nr 7, w wydzielonym pomieszczeniu kabiny prysznicowej w przedpokoju mieszkania nr 3,
- 3) rozszczelnienie mieszkania poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób w mieszkaniach nr 4, 7, 10,
- 4) rozłączenie urządzeń grzewczych z mieszkań nr 15 i 16 podłączonych w jednym przewodzie kominowym,
- 5) rozłączenie wentylacji kuchni i łazienki w mieszkaniu nr 13 wpiętych do jednego wkładu kominowego,
- 6) naprawę bądź wymianę dwóch pieców kaflowych w mieszkaniu nr 8, pieców kaflowych w mieszkaniach nr 9 i 11,
- 7) ocieplenie wentylacji wywiewnej z kuchni mieszkania nr 16,
- 8) wykonanie prawidłowego odprowadzenia z naczynia wzbiorczego rurą przelewową w mieszkaniu nr 4,
- 9) odłączeniu butli gazowej w mieszkaniu nr 14,
- 10) naprawę instalacji elektrycznej w mieszkaniu nr 6, uzupełnienie pokrywy w puszcze w mieszkaniu nr 5,

M-6 remont 22.01.14 – 05.03.2014 – już rozliczony

W sprawie potrzeb wymiana okien: M-15 - 100

- 11) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej posadzki w pomieszczeniu kabiny prysznicowej w mieszkaniu nr 10, izolacji przeciwwilgociowej ścian w pomieszczeniu kabiny prysznicowej w mieszkaniu nr 11,
- 12) naprawę bądź wymianę okien w złym stanie technicznym w pokoju i kuchni mieszkania nr 15 oraz na korytarzu i strychu,
- 13) naprawę drzwi zewnętrznych wejściowych do budynku,
- 14) uzupełnienie ubytków tynku na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych części wspólnych oraz na suficie korytarza, naprawę spękania na połączeniu budynku gospodarczego z budynkiem mieszkalnym,
- 15) naprawę biegu schodowego klatki schodowej na poziomie parteru,
- 16) naprawę stropu nad mieszkaniem nr 8,
- 17) wykonanie podłączenia rury spustowej z rurą żeliwną instalacji deszczowej.

Napraw, o których mowa w pkt 1-10 należy dokonać w terminie do dnia 31.10.2014 r.

Napraw, o których mowa w pkt 11-17 należy dokonać w terminie do dnia 31.07.2015 r.

Decyzji w zakresie, o którym mowa w pkt 1-10, nadaję rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców budynku (art. 108 § 1 Kpa), mogącego wynikać z zatrucia, pożaru, wybuchu.

Roboty budowlane j/w 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 tychże robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz o wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia wraz z protokołem kominiarskim, potwierdzającym wykonanie robót w części dotyczącej podłączeń do kominów.

ZAKAZUJĘ

użytkowania butli gazowej w mieszkaniu nr 14.

Zakaz podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy.

Uzasadnienie

W dniu 23.września 2013r. Katarzyna Szczepańska - Roszkowska, zam. przy ul. Górnej 1/15 w Wałbrzychu, złożyła pismo w siedzibie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha z prośbą o interwencję w sprawie złego stanu technicznego budynku przy ul. Górnej 1 w Wałbrzychu.

W dniu 24.10.2013r., pismem PINB.WB/7356/83-1m15/2567-13/1662/ARa/13, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zawiadomił Gminę Wałbrzych, pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych oraz Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych, o wszczęciu postępowania w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku o przeprowadzeniu wizji – oględzin w dniu 20.11.2013r.

W dniu 31.10.2013 r. wpłynął do tut. Organu protokół kominiarski nr 1688 z dnia 22.10.2013 r. z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Górnej 1 w Wałbrzychu. W protokole stwierdzono, że w lokalu mieszkalnym nr 2 brakuje wentylacji wywiewnej kuchni. W mieszkaniu nr 3 wentylacja kuchni jest wyprowadzona na zewnątrz nieprawidłowo. Wentylacja z łazienki na korytarz jest nieprawidłowa. Brak wymaganej wentylacji dla pieca co. W mieszkaniu nr 4 brak wentylacji wywiewnej w kuchni i w łazience. Brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca c.o. Okna PCV nie mają nawiewników. W mieszkaniu nr 5 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W lokalu nr 6 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W lokalu nr 7 brak wentylacji wywiewnej w kuchni i w łazience. Okna PCV bez nawiewników. W lokalu nr 8 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W lokalu nr 10 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. Okna PCV nie mają nawiewników. W lokalu nr 13 wentylacja kuchni i łazienki włączonego do jednego wkładu kominowego, należy rozłączyć. W lokalu nr 15 nieprawidłowa wentylacja wywiewna z kuchni rurą PCV fi 110 na zewnątrz. W lokalu nr 16 wentylacja wywiewna z kuchni rurą ocynkowaną bez otuliny ponad dach – należy ocieplić. Okna PCV bez nawiewników.

W protokole kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku narażonego na szkodliwe wpływy atmosferyczne i oddziaływanie środowiska z 2013 r. widnieje zapis, że tynki odpadają płatami odsłaniając cegłę. Czoła cegieł częściowo zdegradowane, uszkodzone. Widoczne ubytki w cegła i wypłukane spoiny. Stan techniczny tynków jest średni. Należy wykonać prace naprawcze powłoki tynkarskiej w poziomie parteru, w pasie wzdłuż okapu i attyki oraz naprawę spękania na połączeniu budynku gospodarczego z budynkiem mieszkalnym. Stolarka okienna drewniana jest w stanie średnim, w piwnicy i na strychu ma liczne ubytki w ramach okiennych. Drzwi wejściowe mają liczne ubytki w ramach. Parapety okienne na parterze skorodowane i powyginane. Częściowo brakuje parapetów okiennych. Brak prawidłowego podłączenia rury spustowej zlokalizowanej przy wejściu do budynku z żeliwną rurą instalacji deszczowej.

W dniu 20.11.2013r. odbyły się oględziny w przedmiotowej sprawie. Podczas oględzin stwierdzono, że w lokalu nr 15 w kuchni wentylacja wywiewna jest nieprawidłowa. W pokoju i kuchni są okna drewniane, drewno skorodowane, spróchniałe. Przy zamkniętym oknie widoczne są szpary. W lokalu nr 16 w kuchni usytuowany jest kocioł na opał stały podłączony do przewodu kominowego z piecem z mieszkania nr 15, nieprawidłowo. Wentylacja wywiewna z mieszkania wyprowadzona prawidłowo. W mieszkaniu okna PCV. W kuchni nawiew jest zrealizowany kratką wentylacyjną znajdującą się pod oknem. W lokalu nr 13 w pokoju jest piec kaflowy wpięty do komina. Okna drewniane w dobrym stanie. W lokalu nr 10 jest piec kaflowy. Okna są plastikowe. W kuchni brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W pomieszczeniu kabiny prysznicowej brakuje izolacji przeciwwilgociowej posadzki. W lokalu nr 7 w kuchni brak jest wentylacji nawiewno – wywiewnej. W dwóch pokojach znajdują się piece kaflowe. W mieszkaniu są plastikowe okna. W wydzielonej z przedpokoju łazience brakuje wentylacji nawiewno – wywiewnej. W lokalu nr 4 wentylacja z przedpokoju wyprowadzona na korytarz. W kuchni brak jest wentylacji nawiewno – wywiewnej. W mieszkaniu są okna PCV. Odprowadzenie z naczynia zbiorczego wykonano do butelki plastikowej. W lokalu nr 3 kocioł zlokalizowany w przedpokoju, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W lokalu nr 2 w pokoju zlokalizowany jest piec kaflowy. W kuchni brak jest wentylacji nawiewno – wywiewnej. Okna w mieszkaniu są drewniane. Na poziomie poddasza, na klatce schodowej odpada tynk, widoczne zawilgocenia. Z poziomu strychu

przylegającego do lokalu nr 13 widoczne ubytki tynku na ścianie zewnętrznej, widoczne są cegły. Na strychu przylegającym do mieszkania nr 13 okna w złym stanie technicznym. Okno na klatce schodowej w złym stanie technicznym – spróchniałe, okucia zużyte. W poziomie parteru w biegu schodowym dwa pierwsze stopnie w złym stanie technicznym – blacha skorodowana. Ściany w narożu piwnicy zmurzałe. W korytarzu znaczne ubytki tynku – ok. 70%. Brak tynku na suficie. Drzwi wejściowe zmurzałe, wymagają naprawy. Widoczne ubytki tynku na ścianach zewnętrznych.

W dniu 02.12.2013 r. rozpisano ponowne oględziny i wezwano do okazania nieudostępionych lokali. W dniu 18.12.2013 r. podczas oględzin stwierdzono, że w *lokalu nr 5* w kuchni znajdują się dwa piece węglowe podłączone do komina w jednym kanale. Posadzka jest zmurzała. W puszkach elektrycznych widoczne są kable. Brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W pokoju piec kaflowy. Widoczne zawilgocenia i grzyb. W wc przynależnym do lokalu widoczne zawilgocenia. *Lokalu nr 6* jest pustostanem. W łazience wentylacja wentylatorem elektrycznym. Okna drewniane. W narożu w kuchni widoczny zaciek. W kuchni brak wywiewu. Instalacja elektryczna wymaga naprawy. W *lokalu nr 8* piec kaflowy spękany w pokoju nr 3. W pokoju nr 1 piec kaflowy, zabytkowy, częściowo spękany, kopuła rozwalona. W kuchni brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Podłoga w kuchni do wymiany. Strop drewniany, płyty drewniane zbutwiały. *Lokal nr 9* jest pustostanem. W pokoju znajduje się piec kaflowy do remontu. W narożu sufitu widoczne spękania i ubytki tynku. W kuchni brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Okna w mieszkaniu są drewniane. W *lokalu mieszkalnym nr 11* w pokoju piec kaflowy spękany. W kuchni brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W pomieszczeniu prysznic brak wentylacji, ściany nie mają zabezpieczenia przeciwwilgociowego. W przedsionku mieszkań nr 11 i 12 posadzka jest nierówna, wymaga naprawy.

W dniu 14.01.2014 r. rozpisano ponowne oględziny i wezwano do okazania nieudostępionych lokali. W dniu 07.02.2013 r. podczas oględzin stwierdzono, że w *lokalu nr 14* w kuchni brak jest wentylacji wywiewnej. Widoczny jest grzyb na ścianach. Piec znajduje się w pokoju, w dobrym stanie. W narożniku pokoju widoczny grzyb i zawilgocenia. W lokalu jest kuchenka z butlą gazową. Do budynku doprowadzony jest gaz.

Zaistniała sytuacja obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, przez co konieczne jest:

- wykonanie prawidłowych wentylacji w lokalach mieszkalnych i tym samym zlikwidowanie niebezpieczeństwa nagromadzenia zanieczyszczeń z powodu braku odpowiedniej wymiany powietrza,
- rozłączenie urządzeń grzewczych podłączonych nieprawidłowo do jednego przewodu doprowadzając do zgodności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),
- rozłączenie wentylacji łazienki i kuchni podłączonych do jednego wkładu w taki sposób, aby zlikwidować przedostawanie się zanieczyszczeń z pomieszczeń o różnym przeznaczeniu,
- naprawę bądź wymianę pieców kaflowych, celem wyeliminowania przedostawania się szkodliwych substancji spalania do pomieszczenia,
- ocieplenie wentylacji wywiewnej w celu zapewniania odpowiedniego ciągu powietrza,
- wykonanie prawidłowego odprowadzenia wody z naczynia wzbiorczego rurą przelewową w taki sposób, aby uniknąć kontaktu osób z wodą o podwyższonych parametrach temperaturowych i ewentualnego poparzenia tychże osób,
- odłączenie butli gazowej celem uniemożliwienia wybuchu bądź pożaru,
- naprawę instalacji elektrycznej i tym samym likwidację zagrożenia porażenia prądem,

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej posadzki i ścian w mieszkaniach, gdzie znajdują się prysznice w taki sposób, aby uniknąć wilgoci w mieszkaniu i wpływu tej wilgoci na całość budynku,
- naprawę stolarki okiennej i drzwiowej w taki sposób, aby uniknąć zagrożenia wynikającego z niestabilności stolarki oraz jej dużego zużycia, co może skutkować wypadnięciem stolarki bądź jej niekontrolowanym zniszczeniem,
- naprawę biegu schodowego na parterze klatki schodowej, w taki sposób, aby wyeliminować zagrożenia zdrowia i życia ludzi poruszających się nim (upadek, urazy, uszkodzenia),
- naprawę stropu nad mieszkaniem nr 8 w taki sposób, aby uniknąć dalszych uszkodzeń w budynku,
- wykonanie podłączenia rury spustowej z rurą żeliwną instalacji deszczowej, w taki sposób, aby uniemożliwić zalewania budynku i powodowania zawilgoceń.

W związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia, zdrowia lub mienia nadałam decyzji w zakresie pkt. 1-10 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego rygor natychmiastowej wykonalności.

Pouczenie

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 Wałbrzyskiego.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
DLA MIASTA WAŁBRZYCH
Marek Kulis

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

- ① Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o., ul. Gen. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
2. Biuro Obsługi Klienta „Podgórze”, ul. Jagiellońska 7-9, 58-303 Wałbrzych,
3. Prezydent Miasta Wałbrzyskiego, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
4. PINB – a/a, ES

