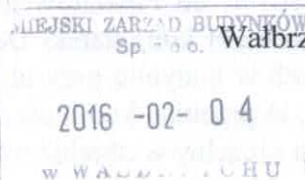


T-2016/021714159

PINB.WB/7356/227-9/4663-15/180 /DP/16



Wałbrzych, dn. 2016-02-02

DECYZJA Nr 25/2016

PTOC4159

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2,3 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, art. 108 § 1 i 10 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu (działka nr 231/10, obręb Rusinowa 37)

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi budynku przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu (działka nr 231/10, obręb Rusinowa 37), poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) w piwnicy: wymianę tynków na przewodzie kominowym nr 3 oraz na przewodach kominowych nr 1 i 2 oraz 4 i 5 do wysokości ok. 1m od posadzki,
- 2) na strychu: przemurowanie przewodów kominowych nr 3, 4 i 5 oraz 6 od poziomu podłogi,
- 3) usunąć odpadający tynk z sufitu nad klatką schodową,
- 4) w lokalu nr 1 - w kuchni wykonanie wentylacji nawiewnej,
- 5) w lokalu nr 2 oraz w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały w piwnicy – wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 6) w lokalu nr 4 – wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni, łazience i pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały,
- 7) naprawę sufitu nad klatką schodową,
- 8) remont elewacji oraz wykusza, zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatury w Wałbrzychu.

Numeracja przewodów według protokołu kominiarskiego Daniela Siary nr 966A z dnia 07.12.2015r.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1, 2, 3 do 29.02.2016r. punktach 4,5,6 do 15.03.2016r. w zakresie wentylacji nawiewnej, w punktach 5,6 do 30.04.2016r. w zakresie wentylacji wywiewnej, w punktach 7,8 do 30.09.2016r.

Decyzji w zakresie pkt. 1-6 - 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, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia pożaru oraz zatrucia szkodliwymi substancjami.

W dniu 24.07.2015r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha wpłynął protokół kominiarski Daniela Siary nr 771 z dnia 23.07.2015r. z kontroli przewodów kominiowych w budynku przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu, w którym mistrz kominiarski stwierdził, iż przewód kominiowy (ozn. nr 3), do którego jest podłączony piec c.o. z mieszkaniem nr 2 nie jest szczelny w obrębie mieszkań nr 2, 3 i 5 przez które przechodzi. Przewód ten jest zasmołowany, widoczne wykwitły smoły na kominie w części strychu, komin nie nadaje się do użytku, wobec czego wydał zakaz używania pieca c.o. z mieszkania nr 2.

Pismem z dnia 14.09.2015r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu (działka nr 231/10, obręb Rusinowa 37), stanowiącego własność Gminy Wałbrzych.

Protokół kominiarski nr 966A z dnia 07.12.2015r., Daniela Siary, z wyników z kontroli przewodów kominiowych w budynku przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu jako nieprawidłowości wykazał: w mieszkaniu nr 1 brak wentylacji w łazience, brak wentylacji nawiewnej, nieprawidłową wentylację wywiewną z kuchni na zewnątrz, uszczelnienie oknami PCV (brak nawiewników), w mieszkaniu nr 2 okap elektryczny w kuchni na zewnątrz nieprawidłowo, nieprawidłowa wentylacja wywiewna z kółowni (PCV), wentylator elektryczny w łazience do odłączenia, uszczelnienie - okna PCV, mieszkanie nr 3 ogrzewane przez c.o. z mieszkaniem nr 2, w lokalu nr 4 brak wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, brak nawiewu w drzwiach łazienki, brak wentylacji nawiewnej dla c.o., uszczelnienie oknami PCV, w lokalu nr 5 – pustostan brak wentylacji wywiewnej, uszczelnienie oknami PCV (bez nawiewników).

W trakcie oględzin budynku przeprowadzonych przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 27.01.2016r., przy udziale przedstawiciela właściciela i zarządcy budynku stwierdzono w piwnicy zły stan tynków na przewodzie kominiowym nr 3, oraz na przewodach kominiowych nr 1 i 2 oraz 4,5 do wysokości ok. 1m od posadzki, natomiast w części strychowej przewody kominiowe nr 3, 4 i 5 oraz 6 są w bardzo złym stanie technicznym – odpadają przebarwione brunatne od zasmołowania tynki, pod którymi jest widoczna zlasowana cegła, która przy dotyku się obsypuje z przewodu nr 3. Naprawa tych przewodów kominowych poprzez nakładanie tynków na ich powierzchnię zewnętrzną, czyli na zlasowaną, przetrąta smołą cegłę, jak to dotyczył czas wykonywano jest niewystarczająca, nałożone tynki po krótkim czasie odpadają. Sufit nad klatką schodową spękany, odpadają duże fragmenty tynku.

Podczas oględzin w kuchni lokalu nr 1 z kotłem gazowym c.o. dwufunkcyjnym z otwartą komorą spalania, zabudowanym na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Wałbrzycha nr 1475/99 z dnia 27.12.1999r., stwierdzono brak wentylacji nawiewnej, którą przewidywał zatwierdzony projekt budowlany, natomiast wywiew wykonano zgodnie z tym projektem, lokal doszczelniony oknami PCV bez nawiewników. W lokalu nr 4 stwierdzono brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni (zabudowana kuchonka gazowo-elektryczna), w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opaś stały oraz w łazience. Lokali mieszkalnych nr 2, 3 i 5 („pustostan” oczekujący na remont) nie udostępniono do oględzin, pomimo prawidłowego zawiadomienia właściciela.

Protokół przeglądu 5-letniego budynku z października 2012r. zalecił m.in. pilnie naprawić pęknięcie ściany i odpadający tynk na ukosie poddasza, gdyż grozi wypadkiem, pilnie przeprowadzić kompleksowy remont elewacji, w której są bardzo duże ubytki tynków, spękane ściany, z gzymsów zniszczonych w skutek zacieków z dachu odpadają cegły oraz remont drewnianego wykuszu.

Wałbrzych.

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 przeprowadzeniu kontroli**, o której mowa w art. 62 ust.1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie

życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia najemców budynku przy ul. Noworudzkiej 9 w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia pożaru lub zatruc szkodliwymi substancjami), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. b, c i d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz narusza 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.).

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1,2,3 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, usunięcie 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 należyтым 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).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym dowód z oględzin, protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenia mogą wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia pożaru oraz zatruc szkodliwymi substancjami, decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności oraz zgodnie z art. 10 § 2 kpa tut. organ odstąpił od zasady określonej w § 1, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegatury w Wałbrzychu, według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 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 usunięcie nieprawidłowości związanych z przewodami kominowymi oraz prawidłowość działania wentylacji w lokalach nr 1,2,4.

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.

Otrzymują :

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

Do wiadomości :

 Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha


Mariola Kraus

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu
 ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
 ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
 PINB-a DP



Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu
 ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
 ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
 PINB-a DP

3. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu

Delegatura w Wałbrzychu
 ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych

4. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
 ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

5. PINB-a DP