

Wałbrzych, dn. 2016-02-23

MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW Sp. z o.o.	
— / —	
2016	-02- 24
W Y K A Z Y C H U	

TIT-p. W. Sropepislo

Imf. 2016.02.25

DECYZJA Nr. 41.../2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu – w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 4 w tym budynku

nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu - właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku mieszkalnym przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 4 robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu mieszkalnym nr 4, w którym w kuchni zainstalowane jest urządzenie gazowe - kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz urządzenie grzewcze – piec kaflowy,
- 2) usunięcie wykwitów pleśni w kuchni i pokoju.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1 i 2 do dnia 30.05.2016r.

Roboty budowlane nakazane w punkcie 1 i 2 należy wykonać po uprzednim uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

Decyzji w zakresie pkt. 1 nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w związku z możliwością wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami z procesu spalania paliw, wybuchu lub pożaru.

zakazuję:

użytkowania urządzenia grzewczego – pieca kaflowego i urządzenia gazowego – kuchenki gazowej czteropalnikowej w mieszkaniu nr 4 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy – Prawo budowlane (art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego).

W dniu 27 listopada 2014r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha) wpłynęło pismo od Ireny Niemierskiej - najemczynie lokalu mieszkalnego nr 4, położonego na I piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu, z prośbą o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego lokalu, który jest mocno zawilgocony i zagrzybiony. Najemczynie do pisma dołączyła pismo z dnia 19 listopada 2014r. o znaku: Ez-7/2217/2014, w którym zarządca budynku nr 7 - Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu BOK „Biały Kamień”, informuje najemczynie, że przyczyną wilgoci w mieszkaniu nr 4 jest między innymi zły stan techniczny ścian zewnętrznych budynku (miejscowe braki tynków), zły stan techniczny rur spustowych na elewacji, wskutek czego zalewane i zawilgacane są ściany murowane budynku przez wody deszczowe. Ponadto w budynku brakuje izolacji pionowej i poziomej ścian przyziemia, co powoduje, że mury budynku są od samych piwnic zawilgocone. Nieprawidłowa jest też eksploatacja lokalu nr 4, czego objawem jest skraplanie się pary wodnej na szybach okien. W lokalu brakuje wentylacji nawiewnej.

Ponadto pismem z dnia 19.11.2014r. poinformowano Irenę Niemierską, że w planie potrzeb remontowych Gminy Wałbrzych - ówczesnego właściciela budynku, ujęto wykonanie izolacji oraz osuszenie ścian wraz z remontem elewacji budynku przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu. Pismem z dnia 03 lutego 2015r. PINB dla Miasta Wałbrzycha zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu oraz wyznaczył na dzień 04 marca 2015r. przeprowadzenie dowodu z oględzin.

W wyniku oględzin stwierdzono, że mieszkanie nr 4, które zlokalizowane jest na I piętrze w budynku nr 7 (tzw. narożnikowe), składa się z kuchni i pokoju. Lokal zamieszkały jest tylko przez najemczynie. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalmikową z piekarnikiem elektrycznym, zlewozmywak dwukomorowy i pralkę. Lokal ogrzewany jest piecem kaflowym wspólnym dla obu pomieszczeń, tj. kuchni i pokoju, z tym, że palenisko pieca znajduje się w kuchni.

W mieszkaniu okna drewniane z lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku bez nawiewników (w kuchni - 1 okno, w pokoju - 2 okna). W kuchni na wysokości około 1,80m od podłogi, po prawej stronie okna za witrą, stwierdzono w ścianie zewnętrznej od ul. Piaskowej otwór na przestrzał, zamknięty od strony pomieszczenia kuchni, kratką żaluzjową. W dniu oględzin okna były zaparowane, piec kaflowy ciepły. W kuchni i pokoju stwierdzono rozległe ślady pleśni, zwłaszcza w narożnikach pomieszczeń i wokół ościeży, a także w pasie podokiennym na całej długości ścian zewnętrznej od strony ul. Piaskowej. Pleśń występuje również w segmentach znajdujących się w pokoju przy ścianie zewnętrznej szczytowej (prostokątej do ścian z oknami od strony ul. Piaskowej) oraz za łóżkiem w narożniku pokoju (ściana zewnętrzna od ul. Piaskowej - ściana wewnętrzna pomiędzy kuchnią a pokojem). W trakcie oględzin najemczynie poinformowała, że przez długi okres na wysokości mieszkania nr 4 była rozszczelniona rura spustowa.

Oględziny części wspólnych budynku potwierdziły, że ściany piwnic, przyziemia są zawilgocone, w cokole ceglany występują ubytki cegieł i spoin, brak jest izolacji gdzie na I piętrze znajduje się lokal nr 4. Tynki na znacznych powierzchniach są odpadające, w szczególności wzdłuż rury spustowej na elewacji od ul. Piaskowej na wysokości okna z kuchni lokalu nr 4, a także na ścianach bocznych budynku nr 7. Elewacje budynku wymagają remontu. Opisane wyżej nieprawidłowości zostały udokumentowane na zdjęciach stanowiących integralną część protokołu oględzin.

Ponadto ustalono, że budynek przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu figuruje w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha oraz położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Biały Kamień, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 713/694/WŁ decyzją z dnia 19.05.1978r.

Ogłędziny przeprowadzone w dniu 04 marca 2015r. w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w mieszkaniu nr 4, pomimo znajdującego się w kuchni urządzenia gazowego kuchenki gazowej czteropalnikowej oraz pieca kaflowego - brak jest prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej, wymaganej przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz Polskimi Normami (PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000).

Zgodnie z § 51 rozporządzenia jak wyżej – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewniona wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia.

Wentylacja powinna zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu, o czym stanowi §147 ust. 1 tego rozporządzenia.

Wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza (§147 ust. 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w budynku przepływu powietrza wentylacyjnego między pomieszczeniami lub strefami wentylacyjnymi, w pomieszczeniu należy zapewnić kierunek przepływu od pomieszczenia o mniejszym do pomieszczenia o większym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Przepływ powietrza wentylacyjnego w mieszkaniach powinien odbywać się z pokoi do pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej oraz do pomieszczeń higienicznosanitarnych (§150 ust. 1 i 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, dopływ powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez urządzenia nawiewne umieszczane w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych (§ 155 ust. 3 rozporządzenia). Urządzenia nawiewne, o których mowa w ust. 3, powinny być stosowane zgodnie z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej (§ 155 ust. 4 rozporządzenia). Urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określonego w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych (§ 170 ust. 1 rozporządzenia).

Zgodnie z pkt.2.1.1. normy PN-83/B-03430/Az3 układ wentylacji mieszkań w budynkach mieszkalnym powinien zapewniać co najmniej doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym, a także usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienki, ustępu. Norma ta określa sposoby dopływu i odpływu powietrza z pomieszczeń w obrębie mieszkania oraz wielkości strumieni objętości powietrza wentylacyjnego dla określonych pomieszczeń.

W ocenie tutejszego organu stwierdzone ślady zawilgoceń, pleśni w mieszkaniu nr 4 są w głównej mierze skutkiem gromadzenia się pary wodnej, która z powodu braku prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu, nie jest odprowadzana z pomieszczeń. Ściany

budynku są narażone na wnikanie wilgoci, czego efektem jest stopniowe niszczenie konstrukcji budynku. Korzystanie z urządzenia gazowego - kuchenki gazowej czteropalmikowej oraz pieca kaflowego zainstalowanych w pomieszczeniu bez prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej stanowi zagrożenie dla życia ludzkiego, a także bezpieczeństwa mienia, gdyż może dojść do zafurczenia substancjami powstającymi w procesie spalania gazu, a także do wybuchu bądź pożaru, w wyniku których bardzo często dochodzi do uszkodzeń, zniszczeń części wspólnych budynku. Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkownika lokalu mieszkalnego. Ślady zawilgocenia, pleśni w mieszkaniu nr 4 są także skutkiem złego stanu technicznego ścian zewnętrznych budynku (miejscowe braki tynków), zawilgoceniem ścian z powodu braku izolacji pionowej i poziomej ścian przyziemia budynku przy ul. Piaskowej 7.

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, usunąć 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 należytym 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).

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny i zdrowia (istnieje bowiem zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców, bezpieczeństwa mienia z powodu możliwości wystąpienia zafurczenia substancjami, pożaru, wybuchu w budynku przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 04.03.2015r., 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 zafurczenia substancjami, pożaru, wybuchu decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności.

Ponadto należy dodać, że sprawa stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu, w części dotyczącej części wspólnych budynku nr 7, została rozstrzygnięta decyzją z dnia 23.02.2016r., w której między innymi nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu: osuszenie ścian przyziemia budynku, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej ścian fundamentowych budynku, naprawę opaski betonowej, wykonanie remontu cokołu w terminie do dnia 31.10.2016r. oraz wykonanie remontu elewacji polegającego na usunięciu odpadzionych tynków i uzupełnieniu brakujących tynków w terminie do dnia 30.06.2017r.

Pouczenie:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, po uprzednim uzgodnieniu sposobu wykonania nakazanych robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

Roboty prowadzić pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając:

1. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej jak wyżej o zgodności wykonania robót z przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
2. opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu nr 4, zawierającą pomiary prędkości i strumienia przepływu powietrza w kuchni w dwóch przypadkach: przy zamkniętych oknach oraz drzwiach oraz przy otwartych oknach i drzwiach.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha
Marlena Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych – właściciel lokalu nr 4
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piaskowej 7 w Wałbrzychu
z siedzibą: ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

Do wiadomości:

- ③ Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andresa 48, 58-304 Wałbrzych – zarządca budynku i lokalu nr 4
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu
Delegatura w Wałbrzychu
ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
6. PINB-a/a RK

