

Wałbrzych, dn. 2016-05-30

PINB.WB/7356/265-1/212-13/40/ 806 /AR/16

TIT- p.W. Sarsznarke  
31.05.2016

## DECYZJA Nr.....123...../2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U.2016, poz. 290) i art. 104 § 1 i § 2 kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Pocztovej 1 w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 6, 7, 10, 11, 12

nakazuję

Gminie Wałbrzych

właścicielle lokali mieszkalnych nr 6, 7, 10, 11 i 12  
w budynku mieszkalnym przy ul. Pocztovej 1 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Pocztovej 1 w Wałbrzychu, poprzez wykonanie robót, jak niżej:

1. w lokalu mieszkalnym nr 6 wykonanie kratki nawiewu w drzwiach łazienki ( min. 220 cm<sup>2</sup> ), wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience, gdzie jest zamontowany przepływowy gazowy podgrzewacz wody – wymiana zamykanej kratki wentylacyjnej na niezamykaną i wykonanie komina zewnętrznego dla przepływowego gazowego podgrzewacza wody;
2. w lokalu mieszkalnym nr 7 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min. 220 cm<sup>2</sup> );
3. w lokalu mieszkalnym nr 10 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min. 220 cm<sup>2</sup> ), kratki wentylacji nawiewnej i wywiewnej wymienić na niezamykane;
4. w lokalu mieszkalnym nr 11 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min. 220 cm<sup>2</sup> );
5. w lokalu mieszkalnym nr 12 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min. 220 cm<sup>2</sup> ), kratkę wentylacji nawiewnej w kuchni, gdzie jest zamontowany kocioł CO na opał stały - wymienić na niezamykaną;

**Roboty budowlane wskazane w punktach od 1 do 5 należy wykonać do 31 sierpnia 2016 r.**

### **Zakazuję**

**- użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody zlokalizowanego w łazience w lokalu mieszkalnym nr 6 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji i prawidłowego odprowadzania spalin**

**Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.**

### **UZASADNIENIE**

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego kominów i wentylacji w budynku przy ul. Pocztowej 1 w Wałbrzychu.

W związku z utworzeniem z dniem 01.01.2013 r. Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, który faktyczną działalność podjął 16.03.2013 r. i obszarem swego działania obejmuje miasto Wałbrzych – sprawa jak wyżej została przekazana do nowoutworzonego inspektoratu celem rozpatrzenia zgodnie z właściwością.

Zawiadomieniem o znaku: PINB.WB/7356/265-1/212-13/311/16 PINB dla Miasta Wałbrzycha rozszerzył przedmiot postępowania administracyjnego w ten sposób, że przedmiot postępowania został określony jako: postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Pocztowej 1 w Wałbrzychu. Żądaniem z dnia 18.02.2016 r. tut. Organ zażądał od zarządcy budynku, tj. MZB Sp. z o.o. aktualnych protokołów badań i sprawdzeń z okresowych kontroli stanu technicznego budynku, wymaganych art. 62 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane.

Zarządca przedłożył opinię nr 6936 z dnia 24 marca 2016 r. z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urządzeń grzewczo kominowych w budynku przy ulicy Pocztowej 1 w Wałbrzychu sporządzoną przez mistrza kominarskiego Daniela Siarę. W opinii stwierdzono, że w przewodzie nr 14 podłączono dwa junkersy – co w świetle dzisiaj obowiązujących przepisów jest nieprawidłowe. Mieszkanie nr 1 doszczelnione oknami pcv bez nawiewników, piec CO w łazience – brak wentylacji nawiewnej, junkers w łazience - odprowadzenie spalin na zewnątrz nieprawidłowe, wentylacja wywiewna kuchni i łazienki jedna rurą do przewodu nr 3 nieprawidłowo, wydano zakaz użytkowania junkersa do czasu usunięcia usterek. Mieszkanie nr 3 doszczelnione okna pcv bez nawiewników, piec CO na opał stały w kuchni – brak wentylacji nawiewnej, w łazience brak wentylacji wywiewnej. Mieszkanie nr 4 doszczelnione okna pcv bez nawiewników, kocioł CO gazowy z otwartą komorą spalania w łazience Wkład wentylacji wywiewnej bez skraplacza i rewizji, kratkę wentylacji nawiewnej wymienić na niezamykaną - minimum 200 cm<sup>2</sup>, do demontażu wentylator elektryczny z okapu

w kuchni. Mieszkanie nr 5 doszczelnione okna pcv – 1 nawiewnik, kocioł CO gazowy w łazience, nawiew z korytarza o prawidłowym przekroju  $d=150\text{ mm}$ , nawiew w drzwiach łazienki za mały. *W mieszkaniu nr 7 należy powiększyć nawiew w drzwiach łazienki.* Mieszkanie nr 8 doszczelnione okna pcv bez nawiewników- w kuchni okno drewniane, piec CO w kuchni – brak wentylacji nawiewnej, wentylacja kuchni i łazienki nieprawidłowa, nawiew w drzwiach łazienki za mały ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), junkers w łazience – odprowadzenie spalin nieprawidłowe, zakaz użytkowania junkersa do czasu usunięcia usterek. Mieszkanie nr 9, doszczelnione oknami pcv kocioł CO gazowy z otwartą komorą spalania- brak wentylacji nawiewnej – zakaz użytkowania CO gazowego do czasu usunięcia usterek. *W mieszkaniu nr 10 dwa nawiewniki w oknach pcv zamontowane nieprawidłowo, junkers w łazience- nawiew w drzwiach łazienki za mały ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), kratkę wentylacji nawiewnej oraz wywiewnej w kuchni wymienić na niezamykaną.* *W mieszkaniu nr 11 nawiew w drzwiach łazienki za mały ( min.  $220\text{ cm}^2$  ).* *W mieszkaniu nr 12 jedno okno pcv bez nawiewnika , piec CO na opał stały w kuchni, kratkę wentylacji nawiewnej wymienić na niezamykaną, nawiew w drzwiach łazienki za mały ( min.  $220\text{ cm}^2$  ).* Mieszkanie nr 13 doszczelnione, okna pcv bez nawiewników, piec CO na opał stały w kuchni, brak wentylacji wywiewno-nawiewnej w kuchni, junkers w łazience , wentylacja wywiewna łazienki na zewnątrz nieprawidłowa, brak nawiewu w drzwiach łazienki - zakaz użytkowania junkersa i pieca CO do czasu usunięcia usterek. W mieszkaniu nr 14 piec CO na opał stały w pomieszczeniu gospodarczym – brak wentylacji nawiewnej. Wentylacja wywiewna pomieszczenia gospodarczego, łazienki z junkersem oraz kuchni do jednego komina rurowego nieprawidłowo. Zakaz użytkowania junkersa do czasu usunięcia usterek.. W mieszkaniu nr 15 piec CO na opał stał w pomieszczeniu gospodarczym- dwie wentylacje nawiewne w kuchni ( w kuchni z zewnątrz i jedna z korytarza nie doprowadzają powietrza dla pieca CO, brak nawiewu w drzwiach łazienki, wentylacja wywiewna kuchni nieprawidłowa. W opinii stwierdzono, że w dniach kontroli przewody były szczelne prócz ukrytej nieszczelności między przewodami 14 i 15. Stan podłączeń w mieszkaniach nr 2 i nr 6 został określony przez mistrza kominiarskiego w uzupełnieniu do opinii nr 4807. *W mieszkaniu nr 2 brak wentylacji wywiewnej w łazience, kocioł gazowy z zamkniętą komorą spalania w kuchni- brak wentylacji nawiewnej- natychmiast wykonać, kratkę wentylacyjną kuchni wymienić na niezamykaną.* *W mieszkaniu nr 6 brak nawiewu w drzwiach łazienki, wentylacja wywiewna łazienki nieprawidłowa ( kratka z możliwością zamykania , brak komina zewnętrznego- zakaz użytkowania junkersa do czasu usunięcia usterek )*

Protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego i do instalacji w mieszkaniach i instalacji mieszkaniowych sporządzone 24 lutego 2016 r. nie wykazują nieszczelności ani innych wad. Nie przedstawiono protokołów sprawdzenia mieszkań nr 2 i nr 6.

Protokół kontroli rocznej sporządzony w maju 2015 r. wskazuje na konieczność wykonania remontu elewacji szczególnie w strefie poddasza, gdzie tynk jest skorodowany i odspojony od podłoża a także na konieczność wykonania remontu powłoki tynkarskiej kominów, gdyż jest spękana, odspojona od podłoża a na jednym z kominów brak czapy kominowej.

W dniu 10 marca 2016 r. przeprowadzono oględziny budynku i dostępnych lokali mieszkalnych w budynku. *W mieszkaniu nr 11, gdzie najemca zgłaszał do nadzoru budowlanego niewłaściwie wykonane roboty remontowe co powodowało znaczne zawilgocenie ściany pokoju, stwierdzono, że po wykonaniu izolacji pionowej i poziomej metodą iniekcji krystalicznej zawilgocenie ustąpiło z trzech ścian i aktualnie widoczne jest jeszcze w jednym narożu ścian.*

*Mieszkanie jest po remoncie. W kuchni kocioł gazowy dwufunkcyjny. W łazience wentylacja wywiewna. W drzwiach łazienki pięć otworów i podcięcie drzwi. W mieszkaniu nr 10 stwierdzono, że nawiew i wywiew dla kotła wykonano jak w projekcie (dec. 409/2013 z dnia 07.05.2013 r.) lecz nie wymieniono kratki wentylacyjnej na niezamykaną. W drzwiach łazienki nie wykonano właściwej kratki nawiewnej. W mieszkaniu nr 7 w kuchni piec CO na opał stały, wentylacja wywiewna. W łazience za kuchnią przepływowy podgrzewacz wody – odprowadzenie spalin przez strych i dach według projektu. W drzwiach łazienki nawiew nieprawidłowy.*

Właścicielka lokali mieszkalnych nr 6, 7, 10, 11 i 12, mimo ujawnienia nieprawidłowości w lokalach nr 6, 7, 10, 11 i 12, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku (potencjalne zagrożenie zatruciem szkodliwymi substancjami, pożarem, wybuchem - nie podjęła wykonania robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia tych części budynku do stanu właściwego. Brak odpowiedniej wentylacji nawiewnej lub wywiewnej pomieszczeń kuchni i łazienek, gdzie znajdują się urządzenia grzewcze na opał stały lub gaz nie gwarantuje spełnienia wymagań podstawowych dotyczących odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych w art. 5 ust.1 pkt 1 lit c, bezpieczeństwa użytkowania określonych w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. d oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji, który stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem oraz utrzymywać w należytym stanie technicznymi estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7. Pomieszczenie kuchni użytkowane również jako kotłownia powinno spełniać wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - § 136 i powołanej w tych warunkach technicznych Polskiej Normie PN-87-B-02411 Kotłownie wbudowane na paliwo stałe. W pomieszczeniu kotła CO powinien znajdować się otwór niezamykalny o powierzchni co najmniej 200 cm<sup>2</sup> dla dopływu powietrza zewnętrznego. Pomieszczenie kotła powinno mieć kanał wywiewny o przekroju nie mniejszym niż 200 cm<sup>2</sup> z otworem wlotowym pod sufitem pomieszczenia, wyprowadzony ponad dach kanał wywiewny i otwór wlotowy o tym samym przekroju nie mogą mieć urządzeń do zamykania. Stosowanie wentylacji mechanicznej wyciągowej jest niedopuszczalne. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne, jakimi są łazienki, powinny spełniać wymagania warunków technicznych w zakresie § 76, § 77 ust. 1 oraz mieć prawidłowe odprowadzenie wentylacji kominem zewnętrznym w sytuacji braku możliwości podłączenia do komina wewnętrznego szczególnie w przypadku ulokowania w łazience przepływowego gazowego podgrzewacza wody. Ponieważ właścicielka lokali mieszkalnych nr 6, 7, 10, 11 i 12 w budynku przy ulicy Pocztovej 1 w Wałbrzychu, na której to właścicielce ciąży obowiązek usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego, do czego zobowiązuje art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, nie usunęła dotąd stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym lokali nr 6, 7, 10, 11 i 12, które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku, stało się konieczne, a obliuguje do tego dyspozycja art. 66 ust 1 i 3 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Natomiast zgodnie z art. 66 ust 2 właściwy organ może zakazać

użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, do których usunięcia zobowiązana jest właścicielka lokali mieszkalnych nr 6, 7, 10, 11 i 12 powinno nastąpić poprzez: w lokalu mieszkalnym nr 6 wykonanie kratki nawiewu w drzwiach łazienki ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience, gdzie jest zamontowany przepływowy gazowy podgrzewacz wody – wymiana zamykanej kratki wentylacyjnej na niezamykaną i wykonanie komina zewnętrznego, w lokalu mieszkalnym nr 7 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), w lokalu mieszkalnym nr 10 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), kratki wentylacji nawiewnej i wywiewnej wymienić na niezamykane, w lokalu mieszkalnym nr 11 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), w lokalu mieszkalnym nr 12 wykonanie prawidłowego nawiewu w drzwiach łazienki ( min.  $220\text{ cm}^2$  ), kratkę wentylacji nawiewnej w kuchni, gdzie jest zamontowany kocioł CO na opał stały - wymienić na niezamykaną. Z uwagi na występujące zagrożenie zdrowia lub życia ludzkiego, mogącego wynikać z zatrucia produktami spalania - wydano zakaz - użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody zlokalizowanego w łazience lokalu mieszkalnego nr 6 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji i prawidłowego odprowadzania spalin kominem.

Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszego prawidłowego użytkowania budynku określono w osnowie niniejszej decyzji częściowej, dotyczącej lokali mieszkalnych nr nr 6, 7, 10, 11 i 12 w budynku, ustalając technicznie i organizacyjnie możliwy termin ich wykonania.

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 13.02.1998 r., sygn. IV SA 757/96, z dnia 05.02.2009 r., sygn. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Do usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego ujawnionego w innych samodzielnych lokalach mieszkalnych zostaną zobligowani ich właściciele w drodze odrębnych częściowych decyzji nakazowych.

#### Pouczenie

Roboty określone w pkt 1 - 5 decyzji należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osób posiadających uprawnienia budowlane spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu niezwłocznie powiadomić wydającego decyzję przed stawiając oświadczenie osoby uprawnionej jak wyżej (w oryginale) o wykonaniu robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokoł kominarski, potwierdzający prawidłowość działania wentylacji w lokalu nr 6, 7, 10, 11 i 12

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w

terminie czternastu dni od doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.



**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha**

**Martola Kraus**

Otrzymują :

1. Gmina Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Pocztowej 1 w Wałbrzychu z/s Andersa 48
3. Henryk Grajko – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
4. Urszula Witek - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,

Do wiadomości:

5. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B
6. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o.
7. Biuro Obsługi Klienta „Stary Zdrój”
8. PINB - a/a AR + rozdzielnik