

T-2016(04/71) 14472

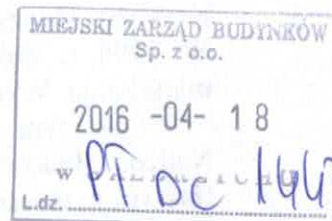
Wałbrzych, dn. 2016-04-15

PINB.WB/7355/1-160m3/881-10/ 684 /ES/16

TIT-p. W. Szrepiński

## DECYZJA NR .....68...../2016

Opis: 2016.04.19  
p. m.



Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290) oraz 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 23), działając z urzędu w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu, w części dotyczącej wymiany stolarki okiennej, wydzielenia pomieszczenia łazienki wraz z WC z pomieszczenia kuchni oraz montażu gazowego przepływowego podgrzewacza wody

### NAKLADAM

na Gminę Wałbrzych – właścicielkę lokalu nr 2 w budynku przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu

### OBOWIĄZEK

doprowadzenia wykonanych bez pozwolenia na budowę robót budowlanych polegających na wymianie stolarki okiennej, wydzieleniu pomieszczenia łazienki z WC oraz montażu gazowego przepływowego podgrzewacza wody w lokalu nr 2 w budynku przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu do stanu zgodnego z prawem poprzez:

- 1) wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w lokalu poprzez montaż nawiewników bądź w inny technicznie możliwy sposób,
- 2) wykonanie wentylacji wywiewnej kuchni,
- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej łazienki ponad dach,
- 4) wymianę rury aluminiowej łączącej gazowy przepływowy podgrzewacz wody z przewodem kominowym na atestowaną rurę z blachy kwasoodpornej.

w terminie do 30.05.2016 r.

### UZASADNIENIE

W dniu 24.03.2010 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo MZB Sp. z o. o. w Wałbrzychu ze zgłoszeniem zmiany struktury i wyposażenia lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu – wykonanie m.in. łazienki z WC, przedpokoju, instalacji c.o., montażu gazowego przepływowego podgrzewacza wody oraz okien PCV bez nawiewników.

W dniu 02.04.2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wszczął postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej polegającej na zmianie struktury i wyposażenia lokalu przez Krystynę i Krzysztofa Meyzów w lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 26.05.2015 r. stwierdzono, że w mieszkaniu nr 2 wydzielono z części kuchni pomieszczenie łazienki. Wydzielenia dokonano poprzez płyty pilśniowej, z otworem drzwiowym o szerokości 70 cm – drzwi przesuwne. Łazienka jest wyposażona w wannę, umywalkę, miskę ustępową, pralkę oraz przepływowy gazowy podgrzewacz wody. Łazienka ma wentylację wywiewną wprowadzoną na zewnątrz budynku kominkiem. W dniu



ogłędzin mieszkanie składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Wg oświadczenia Krystyny Meyzy dokonano przesunięcia ścianki między pokojem a przedpokojem w 1997 r. W 1998 r. dokonano wymiany pieca ze względu na otrzymany przydział sąsiedniego mieszkania. Wymiany okien dokonano w 1998 r. Są to okna plastikowe bez nawiewników. W tym stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, który został utworzony z dniem 01.01.2013 r. (faktyczną działalność podjął z dniem 16.03.2013 r.) i swoim zakresem objął sprawy nadzoru budowlanego na terenie miasta Wałbrzycha.

Tut. Organ wyznaczył ponowne oględziny – celem potwierdzenia aktualnego stanu faktycznego. W dniu 06.07.2015 r. podczas oględzin stwierdzono, że z pomieszczenia kuchni wydzielono dodatkowe pomieszczenie łazienki. Drzwi wejściowej do łazienki o szerokości 0,70 cm. W pomieszczeniu łazienki: wanna, muszla ustępowa, pralka, umywalka, gazowy przepływowy podgrzewacz wody. Brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Otwór pod sufitem zatłoczony workiem foliowym. Również z pokoju wydzielono przedpokój. Po przeprowadzonych oględzinach tut. Organ doprecyzował przedmiot postępowania w ten sposób, że przedmiot postępowania otrzymał brzmienie: postępowanie administracyjne w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu. Podczas oględzin w dniu 11.08.2015 r. Pan Krzysztof Meyza zeznał, że ścianki działowe w 1983 r. już istniały (brak wiedzy, kto je postawił). Łazienka została wydzielona w 1987 r. Gazowy przepływowy podgrzewacz wody zainstalowano w 1987 r. Tut. Organ zażądał od właścicieli lokalu mieszkalnego nr 2 – Gminy Wałbrzych przedstawienia protokołu kominiarskiego. Z przedłożonego przez zarządcę budynku – MZB Sp. z o.o. protokołu kominiarskiego nr 006922 z 09.03.2016 r. wynika, że piec c.o. jest nieprawidłowo wpięty z piecem kuchennym z mieszkania nr 7 do jednego przewodu kominowego (przewodu nr 3). W pomieszczeniu przedpokoju, gdzie znajduje się piec c.o. brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Mieszkania wyposażone w okna PCV. Odprowadzenie spalin z gazowego przepływowego podgrzewacza wody umieszczonego w łazience jest prawidłowe, podłączenie junkersa nieprawidłowo – rurą aluminiową. Wentylacja wywiewna łazienki jest wyprowadzona na zewnątrz nieprawidłowo. W kuchni brak wentylacji wywiewnej.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. § 155. 3. w przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewna lub nawiewno-wywiewna, dopływ powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez urządzenie nawiewne umieszczone w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynkach, trwałe połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymagana 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. Norma PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3:2000 - 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoiów mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki,



oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba).

Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem, konieczność oparcia interesu prawnego o obowiązującą normę porządku prawnego oznacza, że powyższy interes nie może mieć charakteru pochodnego i nie może być wywodzony z jakiegokolwiek czynności prawnej, w tym z umowy cywilnoprawnej, nawet zawartej w formie aktu notarialnego. Wynika stąd jednoznacznie, że ochrona praw z tytułu najmu obiektu, czy też jego części, nie może być podstawą dla interesu prawnego w prawie administracyjnym (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 31 października 2008 r. sygn. akt II SA/Kr 410/08). W związku z tym, że Krystyna i Krzysztof Meyza nie są właścicielami ani użytkownikami wieczystym lokalu mieszkalnego, toteż ich prawo ma charakter pochodny. Prawo to, jako wynikające z umowy cywilno – prawnej, nie może być zatem podstawą do wywodzenia z niego interesu prawnego. Mając na uwadze powyższe - podmiotem zobowiązanym do wykonania obowiązku nałożonego niniejszą decyzją należało uczynić właściciela lokalu nr 2 w budynku przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Z uwagi na fakt, że w lokalu po wymianie okien na szczelne okna PCV nie wykonano nawiewników okiennych w otworach okiennych, które zapewniłyby prawidłowy napływ świeżego powietrza do tegoż pomieszczenia - tut. Organ Nadzoru Budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakładającej obowiązek wykonania robót, o których mowa w pkt. 1 decyzji, a stwierdzone inne nieprawidłowości, w związku z wykonaniem robót, obligowały do nakazania robót, o których mowa w pkt 2-4.

Na podstawie art. 104 § 2. Kpa decyzja rozstrzyga sprawę przebudowy lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu co do jej istoty w części dotyczącej wymiany stolarki okiennej, przebudowy lokalu mieszkalnego oraz montażu gazowego przepływowego podgrzewacza wody a wykazane nieprawidłowości w zakresie wykonania robót jw. mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku. Wydanie decyzji częściowej odnośnie wymiany stolarki okiennej, wydzielenia pomieszczenia łazienki wraz z WC z pomieszczenia kuchni oraz montażu gazowego przepływowego podgrzewacza wody w lokalu mieszkalnym nr 2 jest w niniejszym przypadku zasadne, gdyż przedmiot postępowania – przebudowa lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Andersa 145 w Wałbrzychu jest podzielny w sposób umożliwiający wyodrębnienie części postępowania jak wyżej do odrębnego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane po upływie terminu lub na wniosek inwestora tut. Organ sprawdzi wykonanie obowiązku i wyda decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku, albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakaże rozbiórkę wykonanych robót budowlanych (doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego).

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przywołanego wyżej przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – wobec czego orzeczono jak w osnowie.

#### **POUCZENIE**

Roboty budowlane j/w należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego, a o ich wykonaniu niezwłocznie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, dołączając oświadczenie osoby uprawnionej jak wyżej o wykonaniu tychże robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokół kominiarski potwierdzający wykonanie obowiązku w sposób zapewniający dopływy odpowiedniej ilości powietrza świeżego zewnętrznego do mieszkania.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław. Odwołanie wnosi się, za

pośrednictwem Powiatowego Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzyska, w terminie  
czternastu dni od daty doręczenia decyzji.

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NAZDORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzyska**  
**Martina Kraus**



**Uzyskuje:**

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

**Do wiadomości:**

2. MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Prezydent Miasta Wałbrzyska, BA-A-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
4. PINB - a/a ES