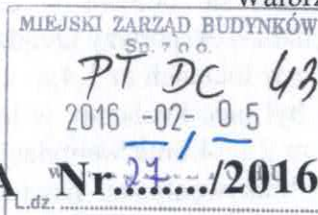


PINB.WB/7356/410-4/3427-14/ 191 /DP/16

Wałbrzych, dn. 2016-02-03



DECYZJA Nr 24/2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2 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 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 267 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wschodniej 4 w Wałbrzychu (działka nr 83, obręb Sobięcín 28), w części dotyczącej lokali nr 1,2+3,4,5 i 14

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi lokali nr 1, 2+3,4,5,8,13 i 14 przy ul. Wschodniej 4 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym w budynku mieszkalnym przy ul. Wschodniej 4 w Wałbrzychu (działka nr 83, obręb Sobięcín 28), poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 1, 2+3,4,5 i 14 robót jak niżej:

- 1) w lokalu mieszkalnym nr 1: udrożnienie wentylacji wywiewnej w kuchni,
- 2) w lokalu mieszkalnym nr 2+3: wykonanie w kuchni i w łazience wentylacji wywiewnej, w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały wentylacji nawiewnej oraz prawidłowej wywiewnej,
- 3) w lokalu mieszkalnym nr 4: wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchni, wymianę zawilgoconych tynków na ścianach w kuchni i w pokoju,
- 4) w lokalu mieszkalnym nr 5: wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i w łazience,
- 5) w lokalu mieszkalnym nr 14: wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni,
- 6) odłączenie od przewodu kominowego nr 6 kotła c.o. na paliwo stałe z lokalu nr 4 bądź pieca kuchennego z lokalu nr 14.

Numeracja przewodów według opinii kominiarskiej Daniela Siary nr 005948 z dnia 18.12.2014r.

Ustala się termin wykonania nakazu:

- o którym mowa w punkcie 2,4 do 10.03.2016r. w zakresie wentylacji nawiewnej,
- o którym mowa w punkcie 1,2,3,4,5 do 30.06.2016r. w zakresie wentylacji wywiewnej oraz wymiany zawilgoconych tynków na ścianach w kuchni i w pokoju,
- o którym mowa w punkcie 6 do 18.03.2016r.

Decyzji 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 wystąpienia pożaru oraz zatrucia szkodliwymi substancjami spalania i innymi.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 20.11.2015r. tut. Organ wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wschodniej 4 w Wałbrzychu.

Opinia kominiarska nr 005948 z dnia 18.12.2014r., Daniela Siary, z wyników przeprowadzonych oględzin – ekspertyzy urzędów grzewczo-kominowych w budynku wykazała, że wentylacje wywiewne w lokalach nr 1, 4, 8 są nieprawidłowe, nieprawidłowo do przewodu do którego włączony był piec kuchenny w lokalu nr 14, włączono piec c.o. na opał stały w lokalu nr 4, w lokalach nr 2 i 14 brak wentylacji wywiewnej w kuchni, w lokalu nr 2 również w łazience, w lokalu nr 4 brak wentylacji wywiewnej dla pieca c.o. na opał stały, w kuchni i w łazience mieszkania nr 3 brak wentylacji wywiewnej oraz brak nawiewu do pomieszczenia z kotłem c.o. na paliwo stałe, a wentylacja wywiewna jest nieprawidłowa – brak ciągu.

W trakcie oględzin budynku przeprowadzonych przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 10.12.2015r. w budynku przy ul. Wschodniej 4 w Wąbrzychu przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku stwierdzono:

- w lokalu nr 1 niedrożną wentylację wywiewną w kuchni,
- w lokalu nr 4 składającym się z kuchni (dwa nawiewniki w oknach) i pokoju (dwa nawiewniki w oknach), w kuchni jest zabudowany piec c.o. na opał stały, wentylacja wywiewna jest wpięta w przewód kominowy, w pokoju w części dolnej i górnej ściany zewnętrznej wykonano dwa otwory 14x14cm mające pełnić rolę dodatkowej wentylacji nawiewno-wywiewnej, lokal ma zawilgocone ściany w obydwu pomieszczeniach, odpadają fragmenty tynków,
- w lokalu nr 5 w kuchni brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience brak nawiewu i nieprawidłową wentylację wywiewną,
- w lokalu nr 8 w kuchni brak nawiewu, niedrożną wentylację wywiewną,
- lokali nr 2+3, 13 (niezamieszkały przeznaczony do remontu-według oświadczenia przedstawiciela administratora budynku) i 14 nie udostępniono do oględzin, pomimo prawidłowego zawiadomienia stron.

Zgodnie z art. 70 ustawy Prawo budowlane 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 przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust.1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu powietrza do pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenia grzewcze spalają tlen z mieszkaniem, niezbędny także dla ludzi. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz.

Właściciel lokalu nr 8 w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja nr 1256/2015 z dnia 08.12.2015r. wykonał wentylację nawiewno-wywiewną w kuchni lokalu nr 8, pozostałe stwierdzone w lokalach nr 1, 2+3, 4, 5 i 14 nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (choćby możliwość wystąpienia pożaru, czy wystąpienia wilgoci i zagrożeń w budynku), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkownika obiektu budowlanego określonych w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz naruszają 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.). Zgodnie z przepisami określonymi tym rozporządzeniem kotły grzewcze na paliwo stałe mogą być przyłączone wyłącznie do własnego samodzielnego przewodu kominowego dymowego – 145 pkt 1. Biorąc

pod uwagę, iż Gmina Wałbrzych jest właścicielem zarówno lokalu nr 4 jak i lokalu nr 14, pozostawiono jej wybór które urządzenie zostanie odłączone od przewodu kominowego nr 6.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1,2 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany może zagrażać może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – 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).

Decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z wystąpienia pożaru oraz zatrucie szkodliwymi substancjami spalania i innymi.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową, rozstrzyga sprawę w części dotyczącej nieprawidłowości w lokalach nr 1, 2+3,4,5 i 14, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać 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 prawidłowość działania wentylacji w lokalach 1,2+3,4,5 i 14 oraz odłączenie od przewodu kominowego nr 6 kotła c.o. na paliwo stałe z lokalu nr 4 bądź pieca kuchennego z lokalu nr 14.

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

Mariola Kraus

Otrzymują :

1. Gmina Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wschodniej 4 w Wałbrzychu
z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Jan Augustyn - członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej
4. Grzegorz Sokołowski – członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

Do wiadomości :

5. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B, ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
6. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
7. PINB-a/a DP

