

3 0. 10. 2012

WĄLBZYCH

T/T p. W. Szwedziński
J. p.m.

Wąlbzych, dn. 2012-10-13

NB.WB/7356/240-98/519-11/6/

/2012

DECYZJA Nr.....618...../2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami) i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 30, poz. 168 z dnia 14 czerwca 1960r., tekst jednolity z dnia 9 października 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Orkana 98 w Wąlbzych ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania przydzielonego jako lokal socjalny Markowi Walczyńskiemu

nakładam na
Gminę Wąlbzych
właścicielkę budynku mieszkalnego
przy ul. Orkana 98 w Wąlbzych

obowiązek

wykonania robót budowlanych w polegających na:

- wymianie instalacji elektrycznej oświetlenia klatki schodowej, WLZ, strychu i piwnicy, *projekt*
- wymianie instalacji elektrycznej w mieszkaniach nr 3 i 6, *zlecenie do 2 R*
- naprawie instalacji elektrycznej w mieszkaniach nr 4 i 7, *zlecenie do 2 R*
- rozdzieleniu paleniska kominka z m 6 z piecem pokojowym z m 3 w przewodzie kominowym nr 5,
- wykonaniu poprawnych wentylacji wywiewnych kuchni mieszkań nr 2, 4 i 7,
- wykonaniu wentylacji wywiewnych w kuchni mieszkania nr 3 i nr 6, toalety mieszkania nr 4,
- wykonaniu wentylacji nawiewnej toalety mieszkania nr 4.

W tym zakresie nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 31 marca 2013 r.

- naprawie ściany zewnętrznej mieszkania nr 1 od strony podwórza, *Boe już zrobił*
- odnowieniu tynków elewacji, odnowienie attyk i gzymsów,
- uszczelnieniu poszycia dachowego przy kominie, *Boe*
- uszczelnieniu rynien na złączeniach i wyczyszczeniu z osadu. *Boe*

W tym zakresie nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 września 2013 r.

Po upływie terminów należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku.

UZASADNIENIE

Dnia 3 lutego 2011 r. napisał do tutejszego Organu Marek Walczyński z prośbą o dokonanie inspekcji budynku przy ul. Orkana 98. Dnia 6 lipca 2011 r. wszczęłam postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Orkana 98

w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania przydzielonego jako lokal socjalny Markowi Walczyńskiemu.

18 lipca 2011 r. odbyły się oględziny w przedmiotowej sprawie. Stwierdzono, że budynek przy ul. Orkana 98 jest trzykondygnacyjny. Zewnętrznie budynek praktycznie pozbawiony elewacji. W obszarze mieszkania nr 1 pozbawiony elewacji. Ustępy suche, znajdują się w podwórzu od strony budynku, gdzie brak okien mieszkania nr 1. Mieszkanie nr 1 zostało wyremontowane i znajduje się w stanie wymagającym naprawy ściany zewnętrznej od strony podwórza, która wykazuje zawilgocenie bez nalotów pleśni. Uzupełnienia wymaga tynk zewnętrzny na ścianie zewnętrznej i nie został wykonany na całej wysokości mieszkania. Ściana wewnętrzna (z drzwiami wejściowymi) wykazuje zawilgocenia na wysokości 0,5m. W mieszkaniu jednoizbowym piec kuchenny kaflowy, woda, prąd, gaz doprowadzone. Okna wymienione.

Z protokołów pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej z 16 lutego 2011 r. wynika, że instalacja oświetlenia klatki schodowej posiada wygrzane przewody, uszkodzone oprawy oświetleniowe, brak osprzętu, wygrzane i uszkodzone puszki łączeniowe kwalifikuje się do wymiany. Instalacja WLZ ma wygrzane, zmostkowane przewody na zabezpieczeniu głównym, wygrzane styki zabezpieczenia, budynek pracuje na 1 fazie, brak pokryw puszek piętrowych, uszkodzony wyłącznik główny, uszkodzone szafki licznikowe – do wymiany. Na strychu brak części instalacji, uszkodzony osprzęt - kwalifikuje się do wymiany. W piwnicy zerwane przewody, instalacja na uchwytych, prowizoryczne podłączenia, brak osprzętu, uszkodzone puszki oraz oprawy oświetleniowe, zerwana instalacja prądu – kwalifikuje się do wymiany. Instalacja elektryczna w mieszkaniu nr 3 ma negatywny pomiar pętli zwarcia, częściowo wyrwana z tynków, brak osłon zabezpieczenia zalicznikowego. Kwalifikuje się do całkowitej wymiany. Instalacja elektryczna w mieszkaniu nr 4 nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej, oświetlenie w przedpokoju zasilane przewodami ułożonymi po tynku, zasilona z puszki rozgałęźnej w kuchni. Instalacja elektryczna w mieszkaniu nr 6 – gniazda w kuchni nie posiadają kołków ochronnych, negatywny pomiar pętli zwarcia gniazdka w pokoju, brak ciągłości żył. Kwalifikuje się do całkowitej wymiany. W mieszkaniu nr 7 Brak kołków ochronnych w gnieździe w przedpokoju, gnieździe wtykowym nr 2 w kuchni i gnieździe w łazience.

Z protokołu kominiarskiego nr 002755 z dnia 26 sierpnia 2011 r. mistrza kominiarskiego Jerzego Siary wynika, że palenisko kominka z mieszkania nr 6 jest podłączone wspólnie z piecem pokojowym z mieszkania nr 3 w przewodzie kominowym nr 5. W mieszkaniu nr 2 wentylacja wywiewna kuchni zewnętrzna nieprawidłowa. W mieszkaniu nr 3 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 4 wentylacja wywiewna kuchni zewnętrzna nieprawidłowa, brak wentylacji toalety. W mieszkaniu nr 6 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 7 brak wentylacji wywiewnej w łazience, wentylacja kuchni zewnętrzna nieprawidłowa.

Z protokołu kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku z 29 lipca 2011r. wynika, że tynki elewacyjne do odnowienia w całości. Attyki i gzymsy do odnowienia przy remoncie elewacji. Poszycie dachowe należy uszczelnić przy kominie. Rynny należy uszczelnić na złączeniach i wyczyścić z osadu.

Wymienione wady elementów budynku wpływają destrukcyjnie na cały budynek i nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust. 1 pkt 1 lit d, usuwania wody opadowej art. 5 ust. 1 pkt 2 lit b oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właściciel budynku, na którym to właścicieli ciąży obowiązek usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunął stwierdzonych wad

wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane.

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych właścicielce budynku przy ul. Orkana 98 wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych: wymianę instalacji elektrycznej oświetlenia klatki schodowej, WLZ, strychu i piwnicy, wymianę instalacji elektrycznej w mieszkaniach nr 3 i 6, naprawę instalacji elektrycznej w mieszkaniach nr 4 i 7, rozdzielenie paleniska kominka z m 6 z piecem pokojowym z m 3 w przewodzie kominowym nr 5, wykonanie poprawnych wentylacji wywiewnych kuchni mieszkań nr 2, 4 i 7, wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchni mieszkania nr 3 i nr 6, toalety mieszkania nr 4, wykonanie wentylacji nawiewnej toalety mieszkania nr 4, naprawę ściany zewnętrznej mieszkania nr 1 od strony podwórza, odnowienie tynków elewacji, odnowienie attyk i gzymsów, uszczelnienie poszycia dachowego przy kominie, uszczelnienie rynien na złączeniach i wyczyszczeniu z osadu. Roboty należy wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanych terminach przedstawić dokumenty poświadczające prawidłowość wykonania.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od dnia jego doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Walkowska

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

- 2) Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Biuro Obsługi Klienta „Szczawienko” ul. Lelewela 2b, 58-306 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
5. NB a/a AR/ES

(

(