



Wałbrzych, dn. 2015-02-20

DECYZJA Nr...../2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2,3 oraz ust. 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 niewłaściwego stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Dąbrowszczaków 3 w Wałbrzychu (działka nr 81/2, obręb Konradów 15)

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielle lokalu nr 1 przy ul. Dąbrowszczaków 3 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym w budynku mieszkalnym przy ul. Dąbrowszczaków 3 w Wałbrzychu (działka nr 81/2, obręb Konradów 15), poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 1 robót jak niżej:

- 1) wykonanie robót odgrzybieniovych ścian w pokoju, w ścianie zewnętrznej północno-zachodniej pokoju należy zainstalować nawiewnik higrosterowany,
- 2) wykonanie wentylacji wywiewnej z pokoju,
- 3) zlikwidowanie okapu nad kuchenką gazową i udrożnieniu istniejącej wentylacji grawitacyjnej w kuchni,
- 4) zapewnienie odpowiednich warunków temperaturowych w lokalu – zgodnych z obowiązującymi przepisami,
- 5) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience,
- 6) naprawę stolarki okiennej w lokalu.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1-6 do 30.06.2015r.

Decyzji w zakresie pkt. 1,2,3,4,5 - 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 posiewu grzybni oraz zatruc szkodliwymi substancjami.

zakazuję:

użytkowania lokalu nr 1 do czasu wykonania robót budowlanych, o których mowa w punktach 1-2.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy (art. 66 ust.2 ustawy prawo budowlane).

Roboty jak wyżej należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, o której mowa wyżej, o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, oraz opinię kominiarską, potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalu nr 1.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 24.03.2014r. Mirosław Zienkiewicz, najemca lokalu mieszkalnego przy ul. Dąbrowszczaków 3/1 w Wałbrzychu, stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, zwrócił się do tut. Inspektoratu w sprawie wilgoci w lokalu, w którym mieszka, występowania na ścianach poważnego wykwitu grzyba, pleśnienia odzieży w szafach oraz utrzymywania się specyficznego fetoru wywołanego wilgocią. Do pisma dołączono plik zdjęć obrazujących aktualny stan mieszkania nr 1.

W trakcie oględzin budynku przeprowadzonych przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 16.05.2014r., przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku stwierdzono w pokoju lokalu nr 1, że ściana od strony ul. Dąbrowszczaków oraz prostopadła – od strony klatki schodowej, pokryta jest szarą pleśnią do wysokości 80cm, w narożnikach do 120cm. W trakcie oględzin lokalu powzięto informację, iż pleśń pojawiła się w lokalu w 2000r. Z ustaleń protokołu oględzin wiadomo, że w roku 2006, ówczesny właściciel budynku, Gmina Wałbrzych przeprowadziła remont w zakresie wymiany części tynków w pokoju bez malatury (stare tynki zostały skute do cegły, zaimpregnowane preparatem przeciwwilgociowym i wykonane nowe). Po półtora roku, jak stwierdził najemca, pojawiły się ponownie ślady wilgoci i pleśni. Nowe tynki zostały przez najemcę pokryte farbą emulsyjną i malatura ta jest do chwili obecnej. W 2006r. w miejsce pieca typu żar wymurowano piec kaflowy, pokojowy. W pomieszczeniu kuchni brak ogrzewania, łazienka ogrzewana grzejnikiem elektrycznym przenośnym. Wentylacja wywiewna jedynie w kuchni (do której podłączony jest okap). W lokalu okna drewniane, czterokrzydłowe (poniemieckie).

Przekazana przez MZB Sp. z o.o., ekspertyza techniczna z sierpnia 2014r., dotycząca zagrzybienia i zawilgocenia części wspólnych budynku, tj. ścian wydzielających lokal nr 1 w obrębie budynku przy ul. Dąbrowszczaków 3 w Wałbrzychu, wykazała, iż mieszkanie nr 1, położone nad piwnicami jest chłodne - ogrzewane jest jednym piecem kaflowym umieszczonym w pokoju. W kuchni zainstalowana jest kuchenka gazowa i zlewozmywak. Nad kuchenką gazową umieszczony jest okap wpięty do jedynego przewodu wentylacyjnego w mieszkaniu – pozostała przestrzeń kratki wentylacyjnej została zasłonięta nalepionym papierem. W łazience ogrzewanej tylko przenośnym grzejnikiem elektrycznym zainstalowany jest elektryczny podgrzewacz wody, miska ustępowa, umywalka, wanna i pralka. Pokój, w którym doszło do rozwoju korozji biologicznej położony jest po stronie frontowej, północno-zachodniej, bardzo słabo doświetlonej światłem dziennym. Stare, wypaczone okno skrzynkowe dodatkowo jest przysłaniane przez drzewo rosnące w pasie zieleni oddzielającej budynek od jezdni. Rozwój korozji biologicznej – grzybów pleśniowych w postaci czarnych i szarych nalotów mikroflory pleśniowej, spowodowany nadmiernym zawilgoceniem przy odpowiedniej temperaturze i utrudnionej wymianie powietrza, występuje na wewnętrznej powierzchni dwóch ścian (zewnątrznej i od strony klatki schodowej), w pasie przypodłogowym, do wysokości 1,20m. Według autorów ekspertyzy głównymi przyczynami, które doprowadziły do rozwoju korozji biologicznej na ścianach mieszkania nr 1 są: brak prawidłowej wentylacji i ogrzewania tego mieszkania powodujące miejscowe zawilgocenia ścian. Twierdzą również, iż istotny wpływ na obecny stan mieszkania miał także brak prac remontowo-konserwacyjnych (stara nieszczelna stolarka powodująca zimą wykraplanie się pary wodnej, stara malatura). Podają w opracowaniu, iż grzyby – pleśnie, występujące w lokalu nr 1 nie są obojętne dla zdrowia – często prowadzą do powstania chorób dróg oddechowych i alergii. Istniejące potencjalne zagrożenie wymaga jak najszybszej interwencji. Konieczne jest czasowe wykwaterowanie mieszkańców i przeprowadzenie gruntownego remontu mieszkania polegającego na: skuciu tynków, pracach

odgrzybieniu, wykonaniu nowych tynków i malatury w pokoju, wykonaniu przewodów wywiewnych z pokoju i łazienki, zlikwidowaniu okapu nad kuchenką gazową i udrożnieniu istniejącej wentylacji grawitacyjnej w kuchni, w ścianie zewnętrznej północno-zachodniej zainstalowaniu nawiewnika higrosterowanego oraz wymianie na nową całość stolarki okiennej w lokalu. Według ekspertyzy zapewnienie właściwej wymiany powietrza w mieszkaniu przy odpowiednim ogrzewaniu pomieszczeń powinno spowodować przywrócenie normalnego mikroklimatu w mieszkaniu zapobiegającego rozwojowi korozji biologicznej.

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, bezpieczeństwo mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Stwierdzone w lokalu nr 1 nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia najemców budynku przy ul. Dąbrowszczaków 3 w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia posiewu grzybni), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz narusza 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.).

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, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, 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).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym dowód z oględzin, protokoły badań i sprawdzeń oraz ekspertyzę mykologiczną, tut. Organ postanowił jak na wstępie.

Decyzji w zakresie pkt. 1,2,3,4,5 nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia posiewu grzybni.

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 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 lokalu 1.

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

Martina Kraus

Otrzymują :

1. Gmina Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Dąbrowszczaków 3 w Wałbrzychu
z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Ewa Rotman – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Do wiadomości :

4. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B, ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. PINB-a/a DP + rozdzielnik