

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha
ul. Słowackiego 23A, 58-300 Wałbrzych
tel. 74 64 88 550, fax 74 64 88 551
NIP 8862979635 REGON 022071490

TIT- p. W. Szarepinski
p. m. WAZNE
Wałbrzych, 2015.05.26
26. MAJ. 2015
w WAŁBRZYCHU
19457

PINB.WB/7356/208-18/4531-14/1163/DP/15

DECYZJA Nr...../2015

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 oraz 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 267z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Mioszowskiej 18 w Wałbrzychu (działka nr 25/8, obręb Glinik Nr 44)

NAKAZUJE
właścicielowi budynku przy ul. Mioszowskiej 18 w Wałbrzychu,
tj. Gminie Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Mioszowskiej 18 w Wałbrzychu (działka nr 25/8, obręb Glinik Nr 44), poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) wykonanie poprawnych wentylacji wywiewnych w łazience i kuchni lokalu mieszkalnego nr 2, łazience lokalu mieszkalnego nr 3, w kuchni, łazience i pomieszczeniu pieca COK lokalu mieszkalnego nr 6, w kuchni i łazience lokalu mieszkalnego nr 9,
- 2) rozdzielanie wentylacji wywiewnych kuchni i łazienki w lokalu mieszkalnym nr 4,
- 3) wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchni lokalu mieszkalnego nr 3, w kuchni, łazience i pomieszczeniu gospodarczym pieca COK lokalu mieszkalnego nr 8, w kuchni i WC w lokalu mieszkalnego nr 5,
- 4) zdemontowanie wentylacji mechanicznej w kuchni (okap elektryczny) i WC w lokalu mieszkalnego nr 5,
- 5) rozszczelnienia lokali mieszkalnych nr 2, 3, 5, 6, 8 i 9 poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w innych technicznie możliwy sposób,
- 6) wykonanie wentylacji nawiewnej dla pieców COK w lokalach mieszkalnych 6 i 8,
- 7) zamurowanie wlotu po piecu do przewodu kominowego nr 2 w lokalu mieszkalnym nr 2,
- 8) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku,
- 9) naprawa odpadających tynków ścian i stropu piwnicy,
- 10) remont szamba,
- 11) naprawę bądź wymianę zużytych, uszkodzonych okien.

Napraw, o których mowa w pkt 1-7 należy dokonać w terminie do dnia 30.09.2015 r.

Napraw, o których mowa w pkt 8-11 należy dokonać w terminie do dnia 31.12.2016 r.

Decyzji w zakresie, o którym mowa w pkt 1-7 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców budynku (art. 108 § 1 Kpa), mogącego wynikać z zatrucia, pożaru, wybuchu.

Roboty budowlane j/w należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz o **wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia** wraz z protokołem kominiarskim, potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji oraz urządzeń grzewczo – kominowych i przewodów kominowych.

Uzasadnienie

Pan Wiesław Mordawski pismem z dnia 15.12.2014 r. zwrócił się o sprawdzenie stanu technicznego budynku przy ul. Mieroszowskiej 18 w Wałbrzychu, w szczególności przeciekającego dachu.

Tut. Organ pismem z dnia 18.02.2015 r. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Mieroszowskiej 18 w Wałbrzychu (działka nr 25/8, obręb Glinik Nr 44) i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 12.03.2015 r. stwierdzono zarysowanie ścian zewnętrznych (w szczególności od strony podwórka), miejscowe braki tynków elewacji. W piwnicy brak żarówki uniemożliwił oględziny. Na strychu prześwity przy kominie, widoczne plamy od zasmołowania komina, komin przebudowany ponad dachem, do wymiany tynk na wysokości ok 1 m od kalenicy. *Lokal mieszkalny nr 2* jest lokalem przeznaczonym na sprzedaż. *Lokal mieszkalny nr 3* nie został udostępniony podczas oględzin. W *lokalu mieszkalnym nr 5* stwierdzono w kuchni kuchenkę gazową, okap wentylacyjny włączony w przewód kominowy, piec co w piwnicy, okna PCV bez nawiewników. W *lokalu mieszkalnym nr 5+6* w łazience w drzwiach kratka wentylacyjna nawiewna, wywiew wentylatorem elektrycznym, w kuchni okap elektryczny, kuchenka gazowa, brak nawiewu, brak prawidłowego wywiewu, w pomieszczeniu z kotłem c.o. nawiew w drzwiach, wywiew kratką na korytarz. W *lokalu mieszkalnym nr 9* widoczne są ślady od zasmołowania komina – do uszczelnienia przewód łączący piec kaflowy z kominem, okna PCV bez nawiewników, w kuchni brak nawiewu, brak prawidłowego wywiewu, w łazience kratka nawiewna w drzwiach, brak prawidłowej wentylacji wywiewnej – wentylacja wywiewna kuchni i łazienki w jednym przewodzie. W *lokalu mieszkalnym nr 8* w aneksie kuchennym kuchenka na gaz, brak nawiewu, ogrzewanie na opał stały, wywiew, w łazience w drzwiach nawiew, wywiew przełazowy do kuchni. *Lokal użytkowy* z oknami bez nawiewników, wywiew zatkany.

W dniu 20.04.2015 r. przeprowadzone zostały ponowne oględziny stwierdzono uzupełnienie tralek w biegu schodowym – parter – piwnica, w piwnicy naprawiono instalację elektryczną. Dwa kominy mają zamontowane blaszane nasady chroniące przed wodami opadowymi. Uzupełniono brakujące dachówki. Wymieniono blaszany wywietrznik od strony podwórka. Uszczelniono obróbki blacharskie przy kominie. Wymieniono tynki na kominach. Na elewacji od strony podwórka założono plomby. W piwnicy na posadce ślady zawilgocenia, w posadzce kanał odwadniający (drożny), nie stwierdzono wody w piwnicy.

W protokole kominiarskim z dnia 12.02.2015 r. mistrza kominiarskiego Daniela Siary stwierdzono, że przewody kominowe są szczelne. Nieprawidłowo została podłączona wentylacja wywiewna kuchni w *lokalu mieszkalnym nr 2* w przewodzie dymowym. W przewodzie kominowym nr 4 nieprawidłowo podłączone wentylacja kuchni i kotła z *lokalu mieszkalnego nr 5*. *Lokale mieszkalne nr 2, 3, 5, 6, 8, 9* doszczelnione oknami PCV bez nawiewników. Brak wentylacji nawiewnej dla pieca COK z *lokalu mieszkalnych nr 6 i 8*. Brak wentylacji wywiewnej w *lokalu mieszkalnym nr 3* (kuchnia), *lokalu mieszkalnym nr 8* (kuchnia, łazienka, pomieszczenia pieca COK) oraz w *lokalu mieszkalnym nr 2* (kuchnia). Nieprawidłowo wykonane wentylacje wywiewne w *lokalu mieszkalnym nr 2* (łazienka i druga wentylacja kuchni), w *lokalu mieszkalnym nr 3* (łazienka), w *lokalu mieszkalnym nr 6* (kuchnia, łazienka, pomieszczenie gospodarcze z piecem COK), w *lokalu mieszkalnym nr 9* (kuchnia i łazienka). W *lokalu mieszkalnym nr 5* zdemontować okap elektryczny z wentylacji kuchni oraz wentylację elektryczną toalety. W *lokalu mieszkalnym nr 2* zamurować dziurę po piecu do przewodu nr 2.

Z protokołu z przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynku pięcioletniego, sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Ganicza wynika, że budynek nie posiada izolacji przeciwwilgociowej, cokół na ścianie frontowej z cegły jest odspojony i powoduje zamakanie ścian, okna stare, zużyte, tynk na ścianach i stropie piwnicy zmurowały, odpada, kanalizacja odprowadzona do szamba wymaga remontu.

Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą 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. § 150.3. W instalacjach wentylacji i klimatyzacji nie należy łączyć ze sobą przewodów z pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych. Zgodnie z § 150. 9. W pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione.

Zaistniała sytuacja obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, przez co konieczne jest wykonanie poprawnych wentylacji wywiewnych w łazience i kuchni *lokalu mieszkalnego nr 2*, łazience *lokalu mieszkalnego nr 3*, w kuchni, łazience i pomieszczeniu pieca COK *lokalu mieszkalnego nr 6*, w kuchni i łazience *lokalu mieszkalnego nr 9*, rozdzielenie wentylacji wywiewnych kuchni i łazienki w *lokalu mieszkalnym nr 4*, wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchni *lokalu mieszkalnego nr 3*, kuchni, łazience i pomieszczeniu gospodarczym pieca COK *lokalu mieszkalnego nr 8*, w kuchni i WC w *lokalu mieszkalnego nr 5*, zdemonstrowanie wentylacji mechanicznej w kuchni (okap elektryczny) i WC w *lokalu mieszkalnego nr 5*, rozszczelnienia *lokalu mieszkalnych nr 2, 3, 5, 6, 8 i 9* poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w innych technicznie możliwy sposób, wykonanie wentylacji nawiewnej dla pieców COK w *lokalach mieszkalnych 6 i 8*, zamurowanie wlotu po piecu do przewodu kominowego nr 2 w *lokalu mieszkalnym nr 2*, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej budynku, naprawę bądź wymianę zużytych, uszkodzonych okien.

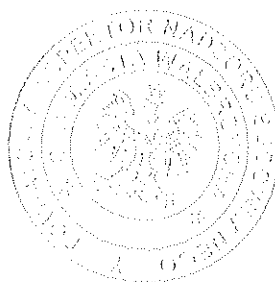
Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest

użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono.

W związku ze stwierdzeniem zagrożenia życia, zdrowia lub mienia nadano decyzji w zakresie pkt. 1-7 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego rygor natychmiastowej wykonalności.

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 daty doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Marlena Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o., ul. Gen. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
2. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. PINB – a/a, DP/ES