

PINB.WB/7356/373-51m.5/5307-06/287/16



Wałbrzych, dn. 2016-02-16

TIT-p. W. Surpiński

Opis 2016.02.18

DECYZJA Nr...../2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2, art. 108 § 1 i 10 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu (działka nr 119/6, obręb Rusinowa 35) - w części dotyczącej stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr 5 w tym budynku

nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu - właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku mieszkalnym przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu (działka nr 119/6, obręb Rusinowa 35), poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 5 robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu mieszkalnym nr 5, w którym w kuchni zainstalowane jest urządzenie gazowe - płyta gazowa czteropalnikowa oraz urządzenie grzewcze - kocioł c.o. na opał stały, natomiast w łazience - kabina prysznicowa,
- 2) usunięcie wykwitów pleśni w kuchni, dużym pokoju i łazience,
- 3) otynkowanie ścian w łazience.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1, 2, 3 do dnia 30.04.2016r.

Decyzji w zakresie pkt. 1 nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w związku z możliwością wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami z procesu spalania paliw, wybuchu lub pożaru.

zakazuję:

użytkowania urządzenia grzewczego - kotła c.o. na opał stały i urządzenia gazowego - płyty gazowej czteropalnikowej w mieszkaniu nr 5 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy - Prawo budowlane (art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim zawiadomieniem o znaku: NB.WB/7356/V/373-51/5307-06/1/161/2006 wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań nr 5.

W związku z utworzeniem z dniem 01.01.2013r. Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha), który faktycznie działałność rozpoczął z dniem 16.03.2013r., organ ten przejął sprawę jak wyżej do prowadzenia zgodnie z właściwością miejscową, która obejmuje teren miasta Wałbrzycha.

Zawiadomieniem z dnia 15 stycznia 2015r. PINB dla miasta Wałbrzycha wyznaczył na dzień 09 lutego 2015r. przeprowadzenie dowodu z oględzin w przedmiotowej sprawie. Oględzinami objęto części wspólne budynku nr 51 oraz poszczególne lokale mieszkalne w budynku, tj. lokale nr 1, 2, 3, 4 i 6, za wyjątkiem lokalu nr 5, stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, który nie został udostępniony przedstawicielom organu nadzoru budowlanego przez osoby go zamieszkuje bez tytułu prawnego, tj. rodzinę Państwa Plucińskich.

W związku z nieudostępnieniem lokalu nr 5 także w kolejnych terminach, tj. w dniu 26 października i 24 listopada 2015r., PINB dla miasta Wałbrzycha zawiadomieniem z dnia 11 stycznia 2016r. wyznaczył ponowne oględziny mieszkania nr 5.

W dniu 05.02.2016r. przedstawiciele organu nadzoru budowlanego przeprowadzili skuteczne oględziny lokalu nr 5 w obecności przedstawiciela zarządcy lokalu nr 5, funkcjonariuszy policji i straży miejskiej oraz osób zajmujących lokal nr 5, tj. Bogdana Plucińskiego, Barbary Plucińskiej oraz Bartosza Plucińskiego.

W wyniku oględzin stwierdzono, że mieszkanie nr 5, które zlokalizowane jest na II piętrze budynku nr 51 (ostatnia kondygnacja mieszkalna), składa się z następujących pomieszczeń: przedpokoju, kuchni, 2 pokoi i łazienki. Kuchnia wyposażona jest w płytę gazową czteropalmikową, zlewozmywak dwukomorowy, pralkę, zmywarkę, piekarnik elektryczny. Nad płytą gazową zamontowany jest okap z kanałem wyprowadzonym przez ścianę zewnętrzna od strony ul. Świdnickiej. W kuchni zainstalowany jest również kocioł na opał stały obsługujący instalację centralnego ogrzewania w mieszkaniu. Okno w kuchni z pcv bez nawiewników zainstalowane w 2002r., grzejnik pod oknem. Po lewej stronie okna, obok kanału od okapu, stwierdzono otwór w ścianie zewnętrznej o średnicy Ø100mm, w odległości ok. 15cm od sufitu, załakany folią. Oględziny budynku z zewnątrz (elewacja od strony ul. Świdnickiej) ujawniły, że widoczny w kuchni otwór Ø100mm nie jest wykonany na przestrzał przez ścianę zewnętrzną. Ponadto w prawym narożniku kuchni od okna (ściana zewnętrzna frontowa - ściana półszczytu od strony budynku nr 50) stwierdzono rozległą ciemną plamę, plęśń na odcinku ok. 135cm (odległość od sufitu do kałków pod szafkami kuchennymi).

W małym pokój, do którego wchodzi się z kuchni, nie stwierdzono śladów plęśni, zagzybienia. Państwo Plucińscy poinformowali, że ściana od strony budynku nr 50 w tym pomieszczeniu została przez Nich ocieplona styropianem, po uprzednim przesyrciu wiązań ceglanych i odgrzybieniu jej powierzchni. Ścianę obłożono płytą gipsowo-kartonową, co można było stwierdzić podczas oględzin poprzez jej opukanie. Pomierzono szerokość pokoju, wynosi ona ok. 2,37m. Okno w małym pokój z pcv bez nawiewników, zamontowane w 2001r. Grzejnik pod oknem.

W dużym pokój, do którego wchodzi się z przedpokój, stwierdzono na ścianie zewnętrznej od strony podwórza, w pasie przy podłodze, szare plamy. W prawym narożniku od okna stwierdzono zarysowanie pionowe z odeszczem po skosie na ścianę prostopadłą do zewnętrznej. Okno z pcv bez nawiewników. Grzejnik pod oknem. Na ścianie przeciwległej do zewnętrznej, po lewej stronie od drzwi do pokoju, stwierdzono na tapecie żółte przebarwienia, nad drzwiami - ukośne zarysowania. Ściana kominowa znajdująca się po prawej stronie od drzwi do pokoju z widocznymi zarysowaniami pionowymi. Temperatura w pomieszczeniu wynosiła 23°C.

W łazience stwierdzono kabinę prysznicową, muszlę ustępową, bojler elektryczny. Ściana ceglana łazienki od strony klatki schodowej pozbawiona tynku. Ściana zewnętrzna łazienki w części także bez tynku, pozostałe fragmenty ścian wykończone tynkiem. Posadzka z płytek ceramicznych. Okno z pcv bez nawiewnika (prawidłowo). Wokół ościeża widoczne ślady pleśni. Grzejnik na ścianie za kabiną prysznicową. Umywalka zdemonstrowana ze ściany od strony klatki schodowej. Drzwi do pomieszczenia otwierane na zewnątrz z kratką nawiewną w dole skrzydła. Szerokość drzwi do łazienki w świetle wynosi 60cm. Według informacji podanej przez Bogdana Plucińskiego, tynk w łazience odpadł samoistnie wskutek zalań. W dniu oględzin ściana z odsłoniętą cegłą była sucha. Przedpokój w mieszkaniu nr 5 zagospodarowany szafkami. Każde z pomieszczeń zamykane jest drzwiami.

W całym mieszkaniu nr 5 brak jest wentylacji nawiewno-wywiewnej.

Przy piśmie z dnia 21 stycznia 2016r. o znaku: A/Świdn.51/93/2016 zarządca budynku przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu – Agencja Obsługi Nieruchomości i Usług Konsultingowych „Zarządca” Bogumiła Harazińska – Pilch z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Chrobrego 8/5, przekazał do PINB dla miasta Wałbrzycha „Postanowienie o zakazie używania podłączeń grzewczych w lokalu przy ul. Świdnickiej 51/5 w Wałbrzychu”, wydane przez mistrza kominarskiego Pawła Krzemińskiego w dniu 20 stycznia 2016r., z powodu nie udostępnienia przez Bogdana Plucińskiego mieszkania nr 5 w celu uszczelnienia przewodu kominowego, do którego podłączone jest urządzenie grzewcze w tym mieszkaniu.

Decyzją nr 24/2016 z dnia 29 stycznia 2016r. PINB dla miasta Wałbrzycha, na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 2, 3 i ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym przewodów kominowych w budynku przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w terminie do dnia 29 lutego 2016r. uszczelnienia przewodu kominowego, do którego podłączone są urządzenia grzewcze w lokalu mieszkalnym nr 5. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kpa ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego.

Jednocześnie decyzją jak wyżej zakazano użytkowania przewodu kominowego, do którego podłączone są urządzenia grzewcze w lokalu nr 5, do czasu jego uszczelnienia na podstawie art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane.

Równocześnie PINB dla miasta Wałbrzycha w dniu 29 stycznia 2016r. skierował do Bogdana Plucińskiego, Barbary Plucińskiej i Bartosza Plucińskiego odrębne pismo o znaku: PINB.WB/7356/373-51/5307-06/176/16, w którym poinformował wyżej wymienionych o treści decyzji nr 24/2016 oraz o skutkach prawnych nie zastosowania się do zakazu używania urządzeń grzewczych w lokalu nr 5 do czasu uszczelnienia przewodu kominowego.

Oględziny przeprowadzone w dniu 05 lutego 2016r. w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w mieszkaniu nr 5, pomimo znajdującego się w kuchni urządzenia gazowego i grzewczego, tj. płyty gazowej czteropalnikowej i kotła c.o. na opał stały oraz ustępu i kabiny prysznicowej w pomieszczeniu higieniczno-sanitarnym (łazienka) - brak jest wentylacji nawiewno-wywiewnej, wymaganej przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz Polskimi Normami (PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000, PN-87/B-02411 Ogrzewnictwo. Kotłownie wbudowane na paliwo stałe. Wymagania).

Zgodnie z § 51 rozporządzenia jak wyżej – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia.

Zgodnie § 77 ust. 1 rozporządzenia pomieszczenie higieniczne pomieszczenie higieniczne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Sciany pomieszczenia higienicznego powinny mieć do wysokości co najmniej 2m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci (§ 78 ust. 1 rozporządzenia).

Wentylacja powinna zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względna, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu, o czym stanowi § 147 ust. 1 tego rozporządzenia.

Wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza (§ 147 ust. 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w budynku przepływu powietrza wentylacyjnego między pomieszczeniami lub strefami wentylacyjnymi, w pomieszczeniu należy zapewnić kierunek przepływu od pomieszczenia o mniejszym do pomieszczenia o większym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Przepływ powietrza wentylacyjnego w mieszkaniach powinien odbywać się z pokoi do pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej oraz do pomieszczeń higienicznych (§ 150 ust. 1 i 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewno-wyiewna, dopływ powietrza zewnętrzного, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych (§ 155 ust. 3 rozporządzenia). Urządzenia nawiewne, o których mowa w ust. 3, powinny być stosowane zgodnie z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej (§ 155 ust. 4 rozporządzenia).

Urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określonego w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych (§ 170 ust. 1 rozporządzenia).

Zgodnie z pkt. 2.1.1. normy PN-83/B-03430/Az3 układ wentylacji mieszkań w budynkach mieszkalnym powinien zapewniać co najmniej doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoiw mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym, a także usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienki, ustępu. Norma ta określa sposoby dopływu i odpływu powietrza z pomieszczeń w obrębie mieszkania oraz wielkości strumieni objętości powietrza wentylacyjnego dla określonych pomieszczeń.

Zgodnie z przepisami PN-87/B-02411, kotłownie na paliwo stałe o mocy do 25kW z kotłem umieszczonym w piwnicy budynku lub na poziomie ogrzewanych pomieszczeń powinny spełniać następujące wymagania:

- w zakresie wentylacji wywiewnej. Pomieszczenie kotła powinno mieć kanał wywiewny o przekroju nie mniejszym niż $14 \times 14 \text{ cm} = 196 \text{ cm}^2$, z otworem wlotowym pod sufitem pomieszczenia, wyprowadzony ponad dach i umieszczony obok komina. Otwór wlotowy do kanału wywiewnego powinien mieć wolny przekrój równy przekrojowi kanału. Kanał wywiewny i otwór wlotowy do niego nie mogą mieć urządzeń do zamykania. Stosowanie wentylacji wyciągowej mechanicznej jest niedopuszczalne. Przewód wentylacyjny powinien być wykonany z materiału niepalnego.
- w zakresie wentylacji nawiewnej. W pomieszczeniu kotła powinien znajdować się otwór niezamykany o powierzchni co najmniej 200 cm^2 (co odpowiada kanałowi o średnicy $\varnothing 160 \text{ mm} = 200,96 \text{ cm}^2$) umieszczony nie wyżej niż 1m od poziomu podłogi kotłowni. Odległość dolnej krawędzi otworu wlotowego czerpni powietrza od poziomu terenu powinna wynosić co najmniej 2m (§ 152 ust. 3 rozporządzenia jak wyżej).

Dodatkowo mieszkanie nr 5 zostało uszczelnione przez Państwa Plucińskich poprzez wymianę starych, tradycyjnych okien drewnianych, które były nieszczelne - na okna nowoczesne z PCW, które są prawie idealnie szczelne. Okna te są wprawdzie wyposażone w tzw. mikrowentylację, jednakże jej działanie zakłada świadome użytkowanie okna, co oznacza, że okna z mikrowentylacją są dalej oknami szczelnymi, ponieważ wentylacja naturalna (grawitacyjna) powinna odbywać się samoistnie, bez udziału użytkownika.

W ocenie tutejszego organu stwierdzone ślady zawilgoceń, pleśni w mieszkaniu nr 5 są w głównej mierze skutkiem gromadzenia się pary wodnej, która z powodu braku prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu, nie jest odprowadzana z pomieszczeń. Ściany budynku są narażone na wnikanie wilgoci, czego efektem jest stopniowe niszczenie konstrukcji budynku. Korzystanie z urządzenia grzewczego (kotła c.o. na opał stały) i gazowego (płyty gazowej czteropalnikowej) zainstalowanych w pomieszczeniach bez wentylacji nawiewno-wywiewnej stanowi potencjalne zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego, a także bezpieczeństwa mienia, gdyż może dojść do zatrucia szkodliwymi substancjami powstałymi w procesie spalania paliw, a także do wybuchu bądź pożaru, w wyniku których bardzo często dochodzi do uszkodzeń, zniszczeń części wspólnych budynku. Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkowników lokalu mieszkalnego.

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, 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).

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny i zdrowia (istnieje bowiem potencjalne zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców, bezpieczeństwa mienia z powodu możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami, pożaru, wybuchu w budynku przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 05.02.2016r., protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenia mogą wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami, pożaru, wybuchu decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności. Zgodnie z art. 10 § 2 kpa tut. organ odstąpił od zasady określonej w § 1, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego.

Roboty budowlane należy wykonać w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając:

1. oświadczenie (w oryginalnej) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z projektem budowlanym, przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
2. opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu nr 5,
- zawierającą pomiar przepływu powietrza w kuchni i łazience w dwóch przypadkach: przy zamkniętych oknach oraz drzwiach oraz przy otwartych oknach i drzwiach.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław, które wnoszą się w terminie czterech dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.

Oczytuje:

1. Gmina Wałbrzych – właściciel lokalu nr 5
pł. Magisterki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Świdnickiej 51 w Wałbrzychu
z siedzibą: ul. Chrobrego 8/5, 58-300 Wałbrzych
3. Agencja Obrót Nieruchomościami i Usług Konsultingowych „ZARZĄDCA”
Bogumiła Harazińska-Pilch
ul. Chrobrego 8/5, 58-300 Wałbrzych – zarządca budynku
Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andresa 48, 58-304 Wałbrzych – zarządca lokalu nr 5
5. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
6. PINB-a/RK

Do wiadomości:



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**
Marta Kraus