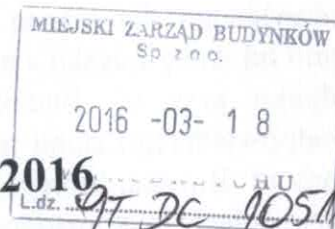


7-2016/03/71 105M

Wałbrzych, dn. 2016-03-18

PINB.WB/7356/32-9m.1/2712-13/RK/ 525 /16



DECYZJA Nr 57/2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2, 3 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 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 wielorodzinnego przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu – w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 1 w tym budynku

nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu - właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku mieszkalnym przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 1 robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej poprzez montaż nawiewników, wymianę istniejących krtek wentylacyjnych zamykanych na otwarte, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej dla pomieszczenia łazienki,
- 2) skuteczne usunięcie wykwitów pleśni w pokoju od strony ul. Buczka.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa:

- w punkcie 1 - do dnia 30.05.2016r.
- w punkcie 2 - do dnia 31.08.2016r.

Roboty budowlane nakazane w punkcie 1 i 2 należy wykonać po uprzednim uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

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 oraz rozwojem grzybów.

W dniu 01 października 2013r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha) wpłynęło pismo od Anny Leszko - najemczynie lokalu mieszkalnego nr 1, położonego na parterze w budynku przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, z prośbą o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego najmowanego lokalu, w szczególności pokoju od strony ul. Buczka, którego ściany są mocno zawilgocone i zagrożone. Najemczynie do pisma dołączyła korespondencję, jaką w tej sprawie od kwietnia 2012r. prowadziła z zarządcą budynku - Miejskim Zarządem Budynków Sp. z o.o., BOK „Śródmieście”, tj.: pismo najemczynie z dnia 30 kwietnia 2012r. i odpowiedź zarządcy na to pismo z dnia 22 maja 2012r. o znaku: EZ-1/92049/K-124/12, kolejne pismo najemczynie z dnia 11 czerwca 2013r. i odpowiedź zarządcy na to pismo z dnia 31 lipca 2013r. o znaku: EZ-1/26631/K-1962/13 oraz z dnia 26 sierpnia 2013r. o znaku: EE -2013/08/22/37657.

W pismach jak wyżej zarządcą potwierdza występowanie wilgoci w mieszkaniu nr 1 już w 2012r. oraz informuje najemczynie, że przyczyną takiego stanu rzeczy jest zły stan techniczny piwnic pod mieszkaniem nr 1, tj.: „brak tynków na suficie oraz mocno zmurzałe i zawilgocone cegły stropu”, który jest wynikiem nieskutecznej izolacji pionowej budynku między chodnikiem a jego ścianą frontową oraz odprowadzania wód opadowych bezpośrednio na chodnik wzdłuż budynku.

Do czasu usunięcia przyczyn powodujących pogarszanie się stanu technicznego lokalu nr 1, tj. wykonania osuszenia budynku, wymiany tynków ścian w lokalu, Prezydent Miasta Wałbrzycha wyraził zgodę na obniżenie od dnia 01 sierpnia 2013r. stawki czynszu o 9% z tytułu występowania wad obniżających wartość użytkową tegoż lokalu.

W związku z powyższym pismem z dnia 11 października 2013r. PINB dla miasta Wałbrzycha zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie utrzymania budynku przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, w tym lokalu mieszkalnego nr 1.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 07 listopada 2013r. ustalono, że lokal mieszkalny nr 1 usytuowany jest na parterze, składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc o łącznej powierzchni użytkowej 57,72m². Lokal ten Anna Leszko zasiedliła wraz z trójgiem dzieci na podstawie umowy najmu nr EZ-1/49/09 z dnia 07 maja 2009r., po przeprowadzonym wcześniejszym remoncie tegoż lokalu w oparciu o protokół typowania robót. W aktach sprawy znajduje się przedmiar robót stanowiący załącznik nr 2 do protokołu typowania robót oraz pozytywny protokół odbioru robót z dnia 27 kwietnia 2009r. podpisany przez przedstawicieli zarządcy budynku. Wilgoć i obszerne wykwy plesni (grzybów) stwierdzono w dużym pokoju o wymiarach 4,80m x 4,86m = 23,33m² i wysokości 2,58m, usytuowanym od strony ulicy Buczka, tj. w jego narożnikach, wokół dwóch okien z PCV (bez nawiewników) znajdujących się w ścianie frontowej oraz w pasie przypodłogowym od strony budynku nr 10 (ściana prostopadła do ściany frontowej budynku nr 9). Ponadto stwierdzono, że lokal nr 1 posiada instalację centralnego ogrzewania z kotłem na paliwo stałe zlokalizowanym w kuchni. W dużym pokoju pod oknami zainstalowane są dwa grzejniki płytowe o wymiarach 40 x 110cm. Lokal wyposażony w kuchenkę elektryczną i bojler. Kuchnia ma zapewniony nawiew z korytarza (nawiew wykonano przy drzwiach wejściowych do lokalu). W łazience wentylację wywiewną stanowi rura wyprowadzona przez ścianę zewnętrzną i zakończona kominikiem bez ocieplenia, w kuchni – kratka zamykana.

Ustalono także, że w miejscu występowania największych ognisk pleśni w mieszkaniu nr 1, tj. od strony ściany frontowej budynku nr 9, przez długi okres czasu brak było prawidłowego odprowadzenia wód opadowych i zabezpieczenia budynku nr 9 przed zalewaniem tymi wodami. Uszkodzona była rura spustowa odprowadzająca wody opadowe z budynku sąsiedniego nr 10, usytuowanego powyżej budynku nr 9, oraz opaska przy budynku nr 9.

W trakcie oględzin przedstawiciel zarządcy poinformował, że wiosną 2013r. została naprawiona opaska wzdłuż budynku nr 9, a pod koniec października 2013r. wymieniono rurę spustową odprowadzającą wody opadowe z budynku sąsiedniego nr 10. Stan faktyczny na dzień oględzin udokumentowano na zdjęciach.

Oględziny części wspólnych budynku przeprowadzone w dniu 10 lipca 2014r. potwierdziły, że ściany piwnic są silnie zawilgocone, tynki na ścianach ceglanych i stropie masywnym - zmurszałe, odpadnięte. Piwnice wymagają remontu i zapewnienia skutecznej wentylacji nawiewno-wywiewnej. Opisane wyżej nieprawidłowości zostały udokumentowane na zdjęciach.

Ponadto ustalono, że budynek przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu figuruje w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha oraz położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Stare Miasto, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 712/683/WŁ decyzją z dnia 08.12.1977r.

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

Wentylacja powinna zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji (PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000), a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu, o czym stanowi §147 ust. 1 rozporządzenia jak wyżej.

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 wnętrza kuchennej oraz do pomieszczeń higienicznosanitarnych (§150 ust. 1 i 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, dopływ powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez urządzenia nawiewne umieszczane 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)

Zgodnie z pkt.2.1.1. normy PN-83/B-03430/Az3 układ wentylacji mieszkań w budynkach mieszkalnym powinien zapewnić co najmniej doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoi 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.

Stwierdzone ślady zawilgocenia, pleśni w mieszkaniu nr 1 są przede wszystkim skutkiem silnego zawilgocenia ścian piwnic budynku nr 9, wynikającego z braku izolacji przeciwwilgociowej tychże ścian oraz zaniedbań eksploatacyjnych spowodowanych brakiem prawidłowego zabezpieczenia budynku nr 9 przed spływającymi wodami opadowymi z terenów wyżej położonych od strony ulicy Buczka (spadek w kierunku malejącej numeracji kamienic w zabudowie zwartej), w szczególności z budynku nr 10, którego rura spustowa odprowadzająca wody opadowe z dachu usytuowana jest od frontu we wnęce pomiędzy budynkami nr 10 i 9. Wskazać należy, że budynek nr 9 od ul. Buczka posiada dwa okienka piwniczne zagłębione poniżej terenu. Ślady zawilgocenia, pleśni w lokalu nr 1 są także skutkiem gromadzenia się pary wodnej w jego pomieszczeniach, 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, postępująca degradacja konstrukcji budynku.

Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie jego użytkowników.

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. Zgodnie natomiast z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1-3, organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku także 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 lokalu nr 1 nieprawidłowości, wyżej opisane, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji, higieny i zdrowia (istnieje bowiem zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców, bezpieczeństwa mienia z powodu możliwości wystąpienia zatruć szkodliwymi substancjami, rozwoju grzybów w budynku przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowody z oględzin z dnia 07.11.2013r. i z dnia 10.07.2014r., protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ jest zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego niniejszej decyzji w pkt 1, na podstawie art. 108 Kpa, nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Ponadto należy dodać, że sprawa stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu, w części dotyczącej jego części wspólnych, została rozstrzygnięta decyzją z dnia 17.03.2016r., w której między innymi nakazano Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu: wykonanie odwodnienia budynku, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian oraz osuszenie ścian przyziemia budynku, zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej piwnic w terminie do dnia 31.10.2016r. oraz wykonanie nowych tynków w piwnicach, remontu elewacji od strony podwórza w terminie do dnia 30.06.2017r.

Pouczenie:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, po uprzednim uzgodnieniu sposobu wykonania nakazanych robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

Roboty prowadzić 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 oryginale) osoby uprawnionej jak wyżej o zgodności wykonania robót z przepisami i zasadami wiedzy technicznej,*
- 2. opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu nr 1, zawierającą pomiary prędkości i strumienia przepływu powietrza w kuchni 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 wnosi się w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych – właściciel lokalu nr 1
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Buczka 9 w Wałbrzychu
z siedzibą: ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

Do wiadomości:

3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych – zarządca budynku i lokalu nr 1
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu
Delegatura w Wałbrzychu
ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
6. PINB-a/a RK



Z upoważnienia
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Wałbrzycha

ZASTĘPCA PINB
Renata Kościak

