



Wałbrzych, dn. 2016-06-09

TIT-p. N. Szczypanka  
10.06.2016r.

## DECYZJA Nr...../2016

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (tekst jednolity z 2016 r. poz. 290) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 23), działając z urzędu w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnego nr 3 przy ul. **B. Głowackiego 3** w Wałbrzychu – bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

### NAKLADAM

na właściciela lokalu nr 3 w budynku przy ul. B. Głowackiego 3 w Wałbrzychu:  
Gminę Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

### OBOWIĄZEK

wykonania robót budowlanych w lokalu nr 3 w budynku przy ul. B. Głowackiego 3 w Wałbrzychu, mających na celu doprowadzenie wykonanych bez pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót polegających na wydzieleniu z pomieszczenia kuchni pomieszczeń łazienki i pokoju w lokalu jw. do stanu zgodnego z prawem - robót polegających na:

- 1) wykonaniu prawidłowej wentylacji grawitacyjnej, wyprowadzonej ponad dach w pomieszczeniu łazienki,
- 2) zapewnieniu prawidłowego napływu powietrza do h pomieszczeń łazienki i kuchni

w terminie do 31.08.2016 r.

### Uzasadnienie

W dniu 04.03.2016 r. wpłynął do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha wniosek Remigiusza Bardo o legalizację robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu mieszkalnego nr 3 przy ul. B. Głowackiego 3 w Wałbrzychu.

Tut. Organ pismem z dnia 25.03.2016 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie przebudowy lokalu mieszkalnego nr 3 przy ul. B. Głowackiego 3 w Wałbrzychu – bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, określając stronę postępowania, tj. właściciela lokalu nr 3 – Gminę Wałbrzych.

Podczas oględzin w dniu 11.04.2016 r. stwierdzono, że w lokalu nr 3 wydzielono z pomieszczenia kuchni pomieszczenia łazienki i pokoju. Kuchnia posiada wentylację nawiewno – wywiewną. W mieszkaniu znajduje się jeden duży pokój i jeden wydzielony pokój. W łazience jest kratka nawiewna w drzwiach, wywiew mechaniczny wyprowadzony kanałem jedynie na zewnątrz. Wysokość łazienki 2,58m, pozostałe wymiary 1,74x1,67m. Wyposażenie łazienki to miska ustępowa, prysznic, pralka i zlew. Łazienka wyłożona płytkami. Kocioł z otwartą spalania, znajdujący się w kuchni wykonano na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Wałbrzycha nr 115/2013 z 26.02.2013 r. Wydzielenie pomieszczeń dokonano w 2014 r.



Pismem z dnia 11.04.2016 r. tut. Organ zażądał od właścicielki lokalu – Gminy Wałbrzych przedłożenia protokołów: protokołu z kontroli, polegającej na sprawdzeniu prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych oraz wentylacji w lokalu mieszkalnym nr 3 do przewodów kominowych, a także prawidłowości funkcjonowania wentylacji nawiewno – wywiewnej w łazience oraz w kuchni oraz protokołu z kontroli, obejmującej badanie instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 3.

Zarządca budynku MZB Sp. z o.o. w dniu 22.04.2016 r. przedstawił pozytywny protokół elektryczny. Z przedstawionej przez zarządcę w dniu 29.04.2016 r. opinii kominiarskiej nr 007072 z 25.04.2016 r. mistrza kominiarskiego Sebastiana Samotyja wynika, że kocioł gazowy podłączony jest prawidłowo. Wentylacja wywiewno – nawiewna w kuchni wykonana prawidłowo. Wentylacja nawiewna łazienki w drzwiach wykonana prawidłowo. Wentylacja wywiewna łazienki nieprawidłowa – mechaniczna wentylacja wywiewna. Zamontowane są 2 nawiewniki okienne, a powinny być 4 szt. (bilans wewnętrzny kuchni i łazienki 120m<sup>3</sup>/h przy 30m<sup>3</sup>/h średniej wydajności nawiewnika).

Zgodnie z § 155. 3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.) w przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewna lub 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. Zgodnie z § 150. 9. Rozporządzenia jw. 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. 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. PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3:2000. 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba).

Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem, konieczność oparcia interesu prawnego o obowiązującą normę porządku prawnego oznacza, że powyższy interes nie może mieć charakteru pochodnego i nie może być wywodzony z jakiegokolwiek czynności prawnej, w tym z umowy cywilnoprawnej, nawet zawartej w formie aktu notarialnego. Wynika stąd jednoznacznie, że ochrona praw z tytułu najmu obiektu, czy też jego części, nie może być podstawą dla interesu prawnego w prawie administracyjnym (patrz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 31 października 2008 r. sygn. akt II SA/Kr 410/08). W związku z tym, że Remigiusz Bardo jest jedynie najemcą, a nie właścicielem ani użytkownikiem wieczystym lokalu mieszkalnego, toteż jego prawo ma charakter pochodny.



Prawo to, jako wynikające z umowy cywilno – prawnej, nie może być zatem podstawą do wywodzenia z niego interesu prawnego. Mając na uwadze powyższe rozważania, podmiotem zobowiązania do wykonania obowiązku nałożonego niniejszą decyzją należał uczynić właściciela lokalu nr 3 w budynku przy ul. Głowackiego 3 w Wałbrzychu, tj. Gminę Wałbrzych.

Do robót budowlanych wykonanych bez pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia mają zastosowanie art. 50 i art. 51 ustawy – Prawo budowlane.

Z uwagi na fakt, że wykonane roboty budowlane bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę nie spełniają wymogów przepisów prawa budowlanego – tut. Organ Nadzoru Budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji, nakładającej obowiązek wykonania robót, o których mowa w pkt. 1 i 2 decyzji – celem doprowadzenia tychże robót do stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z art. 51 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane po upływie terminu lub na wniosek inwestora tut. Organ sprawdzi wykonanie obowiązku i wyda decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku, albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakaże rozbiórkę wykonanych robót budowlanych (doprowadzenie lokalu do stanu poprzedniego).

W ocenie Organu I instancji zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wyczerpuje przesłanki przywołanego wyżej przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – wobec czego orzeczono jak w osnowie.

**Pouczenie**

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, tj. posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego, a o ich wykonaniu niezwłocznie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej jak wyżej o wykonaniu tychże robót zgodnie z wiedzą techniczną i przepisami wraz z protokołem kominiarskim potwierdzającym prawidłowość działania wentylacji w mieszkaniu nr 3.

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



**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha**

**Mariola Kraus**

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. MZB Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych,
2. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. PINB – a/a ES

