

7-2016/04/71/14475  
Wałbrzych, dn. 2016-04-15

MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW Sp. z o.o.	
2016 -04- 18	
W W	PT OC 14475
L.dz.	

TIT-p.w. Szwedziński  
2016.04.18 p.m.!!  
**DECYZJA Nr...../2016**

Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 2** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290 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 2016r., poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy al. Wyzwolenia 53 w Wałbrzychu (działka nr 359/6, obręb Śródmieście 27), w części dotyczącej lokali nr 1,2,3,4,6,7 i 9+10

**nakazuję:**

**Gminie Wałbrzych**

**z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu**

**- właścicielowi lokali nr 1, 2,3,4,6,7 i 9+10 przy al. Wyzwolenia 53 w Wałbrzychu**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy al. Wyzwolenia 53 w Wałbrzychu (działka nr 359/6, obręb Śródmieście 27), poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 1, 2,3,4,6,7,8 i 9+10 robót jak niżej:

- 1) w lokalu nr 1: w kuchni odłączenie od przewodu kominowego nr 6 wentylacji wywiewnej oraz wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej, odłączenie od przewodu kominowego nr 6 wentylacji wywiewnej z pomieszczenia piwnicznego z kotłem c.o. na opał stały i wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej z tego pomieszczenia,
- 2) w lokalu nr 2: w kuchni i w łazience wykonanie wentylacji nawiewnej i prawidłowej wywiewnej,
- 3) w lokalu nr 3: odłączenie pieca c.o. od przewodu kominowego nr 2, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni
- 4) w lokalu nr 4: w ślepej kuchni wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 5) w lokalu nr 6: w kuchni wykonanie wentylacji wywiewnej,
- 6) w lokalu nr 7: wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 7) w lokalu nr 9+10: w kuchni wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej.

Numeracja przewodów według opinii kominiarskiej Daniela Siary nr 005404 z dnia 09.05.2014r.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punktach 1-7:

- w zakresie odłączeń od przewodu kominowego i wykonania wentylacji nawiewnej do 16.05.2016r.,
- w zakresie wykonania wentylacji wywiewnej do 31.08.2016r.

Decyzji 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 wystąpienia pożaru oraz zatruciu szkodliwymi substancjami spalania.



Pismem z dnia 22.12.2015r. tut. Organ wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku przy al. Wyzwolenia 53 w Wałbrzychu.

Protokół kominiarski nr 334 z dnia 29.02.2016r., Daniela Siary, z kontroli przewodów kominiowych w budynku wykazał, że do przewodu kominiowego nr 2 o przekroju 14x14cm, do którego podłączony był piec pokojowy-kafłowy w lokalu nr 5, włączono piec c.o. w lokalu nr 3, a do przewodu nr 6 (14x14cm) włączone są wentylacje wywiewne z pomieszczeń o różnych funkcjach użytkowych (z łazienek lokali nr 3 i 5, z kuchni i z kotłowni lokalu nr 1. Stwierdził, że w lokalu nr 1 wentylacja wywiewna z łazienki na zewnątrz jest nieprawidłowa, mieszkanie uszczelnione oknami PCV bez nawiewników, w lokalu nr 2 brak wentylacji wywiewnej i zbyt mały nawiew w drzwiach w łazience, wentylacja wywiewna kuchni nie posiada ciągu, okna PCV, w lokalu nr 3 brak wentylacji wywiewnej w kuchni, wentylacja nawiewna z korytarza – niezależna, okna PCV bez nawiewników, w lokalu nr 4 wentylacja łazienki na zewnątrz nieprawidłowa, wentylacja z wentylatorem elektrycznym w kuchni prawdopodobnie włączona w dylatację, nawiew w pokoju, okna PCV, w lokalu nr 6, który stanowi jedna izba, brak wentylacji wywiewnej, w lokalu nr 7 i 9, które stanowią pustostany, nie ma żadnych podłączeń do przewodów kominiowych, w lokalu nr 10 bez ogrzewania, brak wentylacji wywiewnej w kuchni, mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W protokole tym, mistrz kominiarski poinformował, iż w dniu 25.02.2016r. została wydana opinia na przełączenie pieca c.o. w mieszkaniu nr 3 do przewodu nr 3.

W trakcie oględzin budynku przeprowadzonych przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 17.02.2016r. w budynku przy al. Wyzwolenia 53 w Wałbrzychu przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku stwierdzono:

- w lokalu nr 1, doszczelnionym oknami PCV bez nawiewników, w kuchni z kotłem c.o. na opał stały i kuchenką gazową nie ma wentylacji nawiewnej, wywiew poprzez kratkę wentylacyjną włączony jest do przewodu kominiowego, w łazience nawiew odbywa się przez drzwi ażurowe, natomiast wywiew jest mechaniczny do przewodu,
- w lokalu nr 2, doszczelnionym oknami PCV bez nawiewników, ślepa kuchnia nie posiada wentylacji nawiewno-wywiewnej, łazienka bez nawiewu, posiada wywiew z wentylatorem elektrycznym w przewodzie poziomym prowadzony przy suficie przez długość przedpokoju i pokoju na zewnątrz przez ścianę,
- lokalu nr 3 i 7 nie udostępniono do oględzin,
- w lokalu nr 4, doszczelnionym oknami PCV bez nawiewników, w ślepej kuchni wentylator elektryczny włączony prawdopodobnie w dylatację, nawiewu brak (odbywa się poprzez stare drzwi drewniane do pokoju, w którym jest nawiew pod oknem),
- w lokalu nr 6, jednoizbowym, podzielionym przez ADM na pokój z kuchnią, w której jest zabudowany piec kafłowy i kuchenka gazowo-elektryczna, nawiewnik w oknie PCV, nie ma wentylacji wywiewnej,
- w lokalu nr 9+10, w ślepej kuchni, z nieczystym piecem typu „ekonomik” (brak podłączenia do przewodu kominiowego, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej).

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

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi w § 77, iż pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych i w § 170 ust. 1, iż urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłączenie w pomieszczeniach spełniających warunki



dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określone w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych. PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3:2000 podaje w 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).

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu i odpływu powietrza do i z pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenia grzewcze spalają tlen z mieszkania, niezbędny także dla ludzi. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz, wentylacją nawiewną i na zewnątrz, wentylacja wywiewna usuwa „zużyte powietrze” z pomieszczenia, zawierające m.in. produkty powstałe w procesie spalania.

Stwierdzone w lokalach nr 1,2,3,4,6,7 i 9+10 nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (choćby możliwość wystąpienia pożaru, czy wystąpienia wilgoci w budynku), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego określonych w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. c, 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.).

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 należyтым 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).

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 2 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co w tym przypadku uczyniono.

Decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z wystąpienia pożaru oraz zatrucie szkodliwymi substancjami spalania.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową, rozstrzyga sprawę w części dotyczącej nieprawidłowości w lokalach nr 1,2,3,4,6,7 i 9+10, które mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku.

#### 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 niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginalnej) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalach 1,2,3,4,6,7 i 9+10.

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

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NAZDORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha**  
**Marlena Kraus**



Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych
2. pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wyzwolenia 53 w Wałbrzychu
4. z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
5. Beata Wydro – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
6. al. Wyzwolenia 53 (salon optyczny), 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości:

4. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B, ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
6. PINB-a/a DP