



PINB.WB/7356/389-28/-16/2d/1603/2016

TH-p.N. Szczępiński
22.09.2016r.

DECYZJA Nr 2003/2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.) i art. 104 § 1 i § 2 oraz art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu,

nakazuję

Gminie Wałbrzych

- właścicielce budynku mieszkalnego przy ul. Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ulicy Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu poprzez:

1. w mieszkaniu nr 1 odłączenie pieca CO zainstalowanego w pokoju i zastąpienie piecem grzewczym spełniającym wymagania przepisów;
2. w mieszkaniu nr 2 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, zapewnienie prawidłowego dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu nr 2 poprzez zamontowanie nawiewników w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób, usunięcie zawilgocenia i pleśni w ścianie zewnętrznej kuchni;
3. w mieszkaniu nr 7 wykonanie wkładu kominowego dla zainstalowanego pieca kominkowego, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchni;
4. w mieszkaniu nr 8+9 wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience i kratki nawiewu w drzwiach łazienki,
5. w mieszkaniu nr 8+9 wymianę instalacji elektrycznej;;
6. w mieszkaniu nr 10 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni;
7. w mieszkaniu nr 12 wymianę instalacji elektrycznej ;
8. w mieszkaniu nr 12 zapewnienie prawidłowego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez zamontowanie nawiewników w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób;
9. w mieszkaniu nr 15 wykonanie prawidłowej wentylacji pomieszczenia wc;

Roboty budowlane określone w punktach 1, 5 i 7 należy wykonać w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Roboty budowlane określone w punktach 2, 3, 4, 6, 8 i 9 należy wykonać do 30 listopada 2016 r.

Niniejszej decyzji nadaję decyzji rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone przez zatrucie, porażenie prądem lub pożar.

zakazuje

- użytkowania pieca CO zainstalowanego w pokoju, w lokalu mieszkalnym nr 1 do czasu jego odłączenia
- użytkowania pieca kominkowego w mieszkaniu nr 7 do czasu zainstalowania wkładu kominowego ochronnego

Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu, zostało wszczęte z urzędu 11 kwietnia 2011 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim - w tym czasie właściwego w sprawie, który 6 czerwca 2011 r. decyzją nr 221/2011 nakazał właścicielowi budynku Gminie Wałbrzych usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

W związku z utworzeniem z dniem 01.01.2013 r. Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, który faktyczną działalność podjął 16.03.2013 r. i właściwością miejscową objął teren miasta Wałbrzycha – sprawa, jak wyżej, została przekazana do tegoż organu celem kontynuacji.

W związku z niewykonaniem części nakazów decyzji nr 221/2011 tenże organ zażądał 8 marca 2016 r. udostępnienia aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku przy ulicy Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu a następnie przeprowadził oględziny budynku i lokali mieszkalnych w sprawie ustalenia aktualnego stanu technicznego budynku oraz ustalenia wykonania nakazów objętych decyzją nr 221/2011 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim z dnia 6 czerwca 2011 r.

W trakcie kontroli budynku ujawniono nieodpowiedni stan techniczny budynku zaistniały po wydaniu ostatecznej decyzji nr 221/11 z dnia 6 czerwca 2011 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wówczas właściwego terenowo.

W związku z powyższym tenże organ zawiadomieniem z dnia 06.09.2016 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu, ujawnionego w trakcie kontroli budynku w dniu 2 czerwca 2016 r., zaistniałego po wydaniu ostatecznej decyzji nr 221/2011 z dnia 06.06.2011 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.

Z przedstawionego „Protokołu nr 634A z dnia 5 września 2016 r kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu” sporządzonego przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę wynika, że stan techniczny przewodów jest dobry, w dniu kontroli przewody szczelne. Podłączenia do przewodów są wykonane nieprawidłowo – nieprawidłowo podłączone jest palenisko kominek bez wkładu ochronnego. Urządzenia kominowe działają prawidłowo. Ciąg przewodów kominowych jest prawidłowy W mieszkaniu nr 1 piec centralnego ogrzewania podłączony jest w pokoju – w pokoju ponadto brak jest wentylacji wywiewnej i na wiewnej dla pieca CO. Mistrz kominiarski wydał zakaz palenia w piecu CO. W mieszkaniu nr 2 brak wentylacji wywiewnej w kuchni, mieszkanie uszczelnione oknami pcv bez nawiewników.

W mieszkaniu nr 7 piec kominkowy bez wkładu ochronnego, nieprawidłowa wentylacja wywiewna z kuchni. W mieszkaniu 8+9 brak wentylacji wywiewnej w łazience i brak nawiewu w drzwiach łazienki. W mieszkaniu nr 10 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 12 okna pcv – brak nawiewników. W mieszkaniu nr 15 wentylacja wywiewna z WC wykonana nieprawidłowo rurą PCV. W mieszkaniach 3, 5+6, 11, 13, 14 bez uwag.

Przedstawiony został protokół pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w mieszkaniu nr 8+9 z dnia 28 listopada 2014 r., z którego wynika, że instalacja nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej i należy instalację wymienić. Przedstawiony został protokół pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej w mieszkaniu nr 12 z dnia 15 marca 2016 r., z którego wynika, że instalacja nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej i należy instalację wymienić.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 2 czerwca 2016 r. W mieszkaniu nr 13 stwierdzono wentylację nawiewną i wywiewną w kuchni, lecz obie były zatkane przez najemcę. W mieszkaniu nr 12 wentylacja wywiewna w kuchni i nawiewna z zewnątrz w ścianie kuchni w trakcie oględzin została udrożniona przez najemcę. Okna PCV .Ogrzewanie piecowe. W mieszkaniu nr 10 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. Instalacja elektryczna wymieniona. W mieszkaniu 8+9 stwierdzono w kuchni wentylację wywiewną. W łazience brak wentylacji wywiewnej i nawiewu w drzwiach łazienki. W kuchni nawiew zewnętrzny w ścianie dla potrzeb pieca CO na opały stały. W mieszkaniu nr 7 wentylacja wywiewna kuchni wykonana nieprawidłowo przez ścianę, przewodem nieocieplonym, na nieprawidłową wysokość. W pokoju piec kominkowy bez ochronnego wkładu kominowego. W mieszkaniu 5+6 stwierdzono w kuchni wentylację wywiewną i nawiewną dla potrzeb pieca CO w kuchni. Obie były zatkane. W mieszkaniu nr 3 nawiew w kuchni w ścianie zewnętrznej. Wentylacja wywiewna jest. W mieszkaniu nr 2 w kuchni brak wentylacji wywiewnej. Pleśń pod oknem. Ogrzewanie piecem przenośnym na opały stały. W pokoju okna pcv bez nawiewników. W mieszkaniu nr 1 stwierdzono w kuchni kabinę prysznicową, wentylacja kuchni wyprowadzona ponad dach.. Piec CO w pokoju. Brak wentylacji wywiewno-nawiewnej dla pieca CO. Przeprowadzający oględziny wydał zakaz użytkowania pieca CO na opały stały w pokoju.

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa pożarowego w art. 5 ust.1 pkt 1 lit b bezpieczeństwa użytkowania w art. 5 ust. 1 pkt1 lit. d odpowiednich warunków higieny, zdrowia i środowiska art. 5 ust.1 pkt 1 lit c oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Należy wskazać, że naruszone zostały dyspozycje Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 02.75.690): § 51 budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację stosownie do przeznaczenia, § 136 ust. 2a kotły na paliwo stałe o mocy cieplnej do 10 kW mogą być instalowane w budynkach na poziomie ogrzewanych pomieszczeń, w pomieszczeniach niebędących pomieszczeniami mieszkalnymi co oznacza, że instalacja pieca CO w pokoju lokalu nr 1 jest niezgodna z przepisami, § 79 ust. 1. - drzwi do łazienki, powinny mieć w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza, § 140 ust. 4 wewnętrzna powierzchnia przewodów kominowych odprowadzających spaliny mokre powinna być odporna na ich destrukcyjne oddziaływanie, § 142 ust.1 przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu, § 180 ust. 2 instalacja i urządzenia elektryczne powinny zapewniać ochronę przed porażeniem prądem elektrycznym, powstaniem pożaru. 153 ust.6 przewody prowadzone przez pomieszczenia lub

przestrzenie nieogrzewane powinny mieć izolację cieplną, § 267 ust.1 przewody wentylacyjne powinny być wykonane z materiałów niepalnych.

Ponieważ właścicielka budynku – Gmina Wałbrzych, na której to właściciele ciąży obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunęła stwierdzonych tychże nieprawidłowości, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, że w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym - właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszej prawidłowej eksploatacji budynku określono w osnowie niniejszej decyzji ustalając terminy ich wykonania w zależności od stopnia pilności.

Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości powinno nastąpić poprzez: w mieszkaniu nr 1 odłączenie pieca CO zainstalowanego w pokoju i zastąpienie piecem grzewczym spełniającym wymagania przepisów, w mieszkaniu nr 2 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, zapewnienie prawidłowego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez zamontowanie nawiewników w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób, usunięcie zawilgocenia i pleśni w ścianie zewnętrznej kuchni, mieszkaniu nr 7 wykonanie wkładu kominowego dla zainstalowanego pieca kominkowego, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 8+9 wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience i kratki nawiewu w drzwiach łazienki, w mieszkaniu nr 8+9 wymianę instalacji elektrycznej, w mieszkaniu nr 10 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 12 wymianę instalacji elektrycznej, w mieszkaniu nr 12 zapewnienie prawidłowego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez zamontowanie nawiewników w oknach lub w inny technicznie możliwy sposób, w mieszkaniu nr 15 wykonanie prawidłowej wentylacji pomieszczenia wc;

Z uwagi na wystąpienie przesłanki, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi i bezpieczeństwu mienia na podstawie art. 66 ust. 2 zakazano użytkowania pieca CO w pokoju mieszkania nr 1 do czasu jego odłączenia oraz użytkowania pieca kominkowego do czasu wykonania wkładu kominowego ochronnego.

Decyzja o zakazie użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Niniejszej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone przez zatrucie, porażenie prądem lub pożar.

Pouczenie

Napraw należy dokonać pod nadzorem osób posiadających uprawnienia budowlane spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu powiadomić niezwłocznie wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie osób posiadających właściwe uprawnienia budowlane o wykonaniu robót zgodnie z przepisami i wiedzą techniczną, protokoły badania instalacji elektrycznej i protokół kominiarski

potwierdzający prawidłowość funkcjonowania przewodów dymowych, spalinowych i wentylacji wywiewno-nawiewnej.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Martola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAAB ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych

3. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o. o ul Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

4. Biuro Obsługi Klienta „Podgórze” ul Jagiellońska 7-9, 58-303 Wałbrzych

5. PINB a/a AR

