

NB WB/ 7356/32-3/-12/ 8/ 1846 /2012

TIT p 10. Szerepowska

2012.07.03

MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW Sp. z o.o. Wałbrzych, dn. 2012-06-27 02.07.2012 w WAŁBRZYCHU L.dz. 102/10
--

DECYZJA Nr...../2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami) i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 30, poz. 168 z dnia 14 czerwca 1960r., tekst jednolity z dnia 9 października 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Buczka 3 w Wałbrzychu

nakładam na
Gminę Wałbrzych
właścicielkę mieszkań nr 2, 3, 6, 7 i 8
obowiązek

wykonania robót budowlanych polegających na:

w mieszkaniu nr 2:

- wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni oraz w kotłowni w piwnicy, usunięciu wentylacji mechanicznej w łazience oraz wykonaniu wentylacji z prawidłowym wyprowadzeniem na zewnątrz, rozszczelnieniu mieszkania przez zastosowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób,

w mieszkaniu nr 3:

- wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, wykonaniu nawiewu z zewnątrz, rozszczelnieniu mieszkania przez zastosowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób,

w mieszkaniu nr 6:

- wykonaniu wentylacji wywiewnej w łazience, wykonaniu wentylacji z kuchni na zewnątrz w otulinie,

w mieszkaniu nr 7:

- wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni,

w mieszkaniu nr 8:

- zamurowaniu dziury do komina w przedpokoju.

Nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 października 2012 r. Po upływie terminu należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku.

UZASADNIENIE

W dniu 20 kwietnia 2012r. zawiadomiłam Wspólnotę Mieszkaniową Buczka 3 z/s Andersa 48, 58-304 Wałbrzych o wszczętym z urzędu postępowaniu administracyjnym w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Buczka 3.

W dniu 7 maja 2012 r. dokonano oględzin w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Buczka 3 w Wałbrzychu. Stwierdzono, że w budynku mieszkalnym była generalna naprawa dachu. W budynku dwa mieszkania gminne na poddaszu i parterze nie są zamieszkałe. Klatka schodowa jest zaniedbana i wymaga naprawy. Budynek wykazuje silne wpływy osiadania lub osuwania się części od podwórza. Widoczne są pionowe pęknięcia przez całą wysokość budynku. Zaobserwowano ubytki tynku w elewacji. W części cokołowej wypłukane spoiny. Okazano protokoły kominiarski bez schematów podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji, protokoły gazowy i elektryczny bez uwag. Balkony wykazują konieczność naprawy - odpadający tynk, elementy stalowe poważnie skorodowane.

Protokoły przeglądu z maja 2007 r. wskazują na konieczność naprawy balkonów. Na dołączonych do protokołu oględzin zdjęciach widać, że ściany od strony podwórza są poważnie spękane, co w efekcie może grozić zawaleniem ścian. Również katastrofą budowlaną mogą grozić balkony.

W związku z powyższym wydałam postanowienie nr 85/2012 z 28 maja 2012 r. o sporządzeniu ekspertyzy lub oceny technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Buczka 3 w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego balkonów oraz stanu ścian zewnętrznych od strony podwórza.

Z protokołu kominiarskiego nr 759 mistrza kominiarskiego Jerzego Siary z dnia 23 maja 2012 r. wynika, że stan techniczny przewodów jest dostateczny i wymaga przebudowy. Podłączenia do przewodów są wykonane prawidłowo. Urządzenia kominowe działają prawidłowo. Podczas kontroli stwierdza się, że ciąg przewodów dymowych jest prawidłowy. Nie sprawdzono mieszkania nr 5. Należy zamurować dziurę do komina w przedpokoju pustostanu – mieszkania nr 8, wstawić 1 szt. drzwiczek w piwnicy oraz przebudować kominy ponad dachem. W mieszkaniu nr 1 brak podłączeń (komin nr 8-9). W mieszkaniu nr 2 brakuje wentylacji wywiewnej w kuchni, wentylator elektryczny w łazience z wyprowadzeniem na zewnątrz nieprawidłowo, mieszkanie uszczelnione oknami PCV, brak wentylacji wywiewnej w kotłowni w piwnicy. W mieszkaniach nr 3 i 4 brakuje wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, brak nawiewu z zewnątrz, uszczelnione oknami PCV. W mieszkaniu nr 6 brakuje wentylacji wywiewnej w łazience, wentylacja z kuchni na zewnątrz rurą kwasoodporną bez otuliny – należy ocieplić. W mieszkaniu nr 7 brakuje wentylacji wywiewnej w kuchni.

Wymienione wady elementów budynku w zakresie mieszkania nr 2, 3, 6, 7 i 8 nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania 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 powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właściciel mieszkania, na którym to właścicieli ciąży obowiązek usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunął stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego mieszkania jako części budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane.

Ujawniony w toku postępowania administracyjnego w mieszkaniu nr 2, 3, 6, 7 i 8 nieodpowiedni stan wentylowania pomieszczeń powstały w wyniku zaniedbań wymaga naprawy, gdyż naruszono rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 15 czerwca 2002 z późniejszymi zmianami) i zasady określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych właścicielce mieszkań nr 2, 3, 6, 7 i 8 wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych: w mieszkaniu nr 2: wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni oraz w kotłowni w piwnicy, usunięcie wentylacji mechanicznej w łazience oraz wykonanie wentylacji z prawidłowym wyprowadzeniem na zewnątrz, rozszczelnienie mieszkania przez zastosowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób, w mieszkaniu nr 3: wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, wykonaniu nawiewu z zewnątrz, rozszczelnienie mieszkania przez zastosowanie nawiewników okiennych lub w inny technicznie możliwy sposób, w mieszkaniu nr 6: wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience, wykonaniu wentylacji z kuchni na zewnątrz w otulinie, w mieszkaniu nr 7: wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 8: zamurowanie dziury do komina w przedpokoju. Roboty należy

wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanym terminie przedstawić dokumenty poświadczające prawidłowość wykonania.

Pouczenie

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



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Wałkowska

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych – właścicielka
2. Wspólnota Mieszkaniowa Buczka 3 siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych (MZB)
3. Joanna Korzeniowska ul. Mariana Buczka 3/4, 58-300 Wałbrzych – właścicielka

Do wiadomości:

4. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
5. Biuro Obsługi Klienta „Śródmieście” ul. Mickiewicza 35, 58-309 Wałbrzych
6. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
7. NB a/a AR/ES

(

(