

TIT-p. W. Szurpajski
Chif. 226. U. 21

DECYZJA Nr 259/2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23 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 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Antka Kochanka 5 w Wałbrzychu - w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 7 w tym budynku

nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu - właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku mieszkalnym przy ul. Antka Kochanka 5 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Antka Kochanka 5 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 7 robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu mieszkalnym nr 7, w którym w kuchni zainstalowane jest urządzenie gazowe - kuchenka gazowa czteropalmnikowa oraz urządzenie grzewcze - kocioł c.o. na opał stały,
- 2) usunięcie wykwitów pleśni, grzybów we wszystkich pomieszczeniach lokalu mieszkalnego nr 7, odkażenie ścian i sufitów skażonych pleśnią i grzybami

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1 i 2 do dnia 15.08.2017r.

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 i 2 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 postępującym rozwojem pleśni i grzybów, możliwością wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami z procesu spalania paliw, wybuchu lub pożaru.

zakazuję:

użytkowania lokalu mieszkalnego nr 7 do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w lokalu nr 7 poprzez wykonanie robót, o których mowa w pkt 1 i 2 jak wyżej.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy ustawy - Prawo budowlane (art. 66 ust. 2 Prawa budowlanego).

Uzasadnienie

W dniu 17 marca 2016r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha (dalej PINB) wpłynęło pismo od Teresy Gałek - najemczyni lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Antka Kochanka 5 w Wałbrzychu, z prośbą o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego najmowanego przez nią lokalu, który jest bardzo mocno zawilgocony i zagrzybiony. Teresa Gałek do pisma dołączyła plik zdjęć przedstawiających stan lokalu nr 7 oraz stropodachu w częściach wspólnych na poziomie poddasza. Z dokumentacji fotograficznej wynika, że ściany i sufity w mieszkaniu pokryte są wykwitami pleśni, drewniana konstrukcja dachu jest miejscami mocno zmurszała, przegniła, zawilgocona, miejscami ugięta. Zły stan techniczny dachu budynku jest główną przyczyną wilgoci w mieszkaniu nr 7. W wyniku opadów atmosferycznych woda zbiera się w załamaniach, zagłębieniach dachu, zalewając mieszkanie. Potrzeba remontu kapitalnego dachu wynikała już 2004r., czego potwierdzeniem jest treść pisma Miejskiego Zarządu Budynków Spółki z o.o. w Wałbrzychu Administracji Domów Mieszkalnych „Sobięcín” z dnia 02.11.2004r. o znaku: Ez-6 L.dz.144/04 skierowanego do Teresy Gałek. Najemczyni, jak podała w swoim piśmie, jest chora na serce, ma wszczepiony stymulator serca, ma problemy z oddychaniem.

W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 12 kwietnia 2016r. PINB wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Antka Kochanka 5 w Wałbrzychu. Jednocześnie zażądał od Miejskiego Zarządu Budynków Spółki z o.o. w Wałbrzychu – zarządcy budynku, przedłożenia aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku nr 5, wymaganych art. 62 ust.1 i 2 ustawy – Prawo budowlane.

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 01 czerwca 2016r. stwierdzono, że lokal mieszkalny nr 7 przy ul. A. Kochanka 5, który zlokalizowany jest na poziomie poddasza, składa się z przedpokoju, kuchni i 2 pokoi (struktura lokalu według kartoteki administratora to: przedpokój, kuchnia, pokój, alkowa o łącznej powierzchni 46,03m². Lokal aktualnie zamieszkały jest przez 3 osoby. Teresa Gałek w lokalu nr 7 mieszka od 1990r. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem gazowym, zlewozmywak dwukomorowy, pralkę oraz kocioł c.o. na opał stały. Brak łazienki, ubikacja na korytarzu. W mieszkaniu okna drewniane, skrzynkowe, poniemieckie. W kuchni i pokojach stwierdzono bardzo rozległe ślady pleśni na powierzchni 70% - 80% ścian i sufitów. Pleśnią zaatakowane są również meble. W pomieszczeniach na sufitach, gdzie znajduje się oświetlenie, widoczne ślady po zalaniach.

Oględziny dachu, poza częścią nad mieszkaniem nr 8, która została wcześniej wyremontowana, potwierdziły konieczność bardzo pilnego remontu dachu z uwagi na jego zły stan techniczny, zarówno pokrycia papowego jak i samej konstrukcji. W pomieszczeniach wspólnych na poddaszu stwierdzono liczne uszkodzenia elementów więźby dachowej spowodowane długotrwałą penetracją wody przez nieszczelne pokrycie. Stwierdzono odpadnięte tynki na sufitach i ścianach, przegniłą podsufitkę trzcinową, przegnite, zmurszałe odcinki konstrukcji więźby dachowej. Opisane wyżej nieprawidłowości zostały udokumentowane na zdjęciach stanowiących integralną część protokołu oględzin z dnia 01.06.2016r.

Pismem z dnia 17.10.2016r. MZB Sp. z o.o. BOK „Sobięcín” poinformował tut. Organ, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Antka Kochanka 5 podjęła działania mające na celu usunięcie nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego dachu – głównej przyczyny złego stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr 7. Zawarta została umowa kredytowa z bankiem na wykonanie remontu kapitalnego dachu, którego wykonawcą będzie firma P.R.B. „SIŁA”. Rozpoczęcie realizacji zadania nastąpi jeszcze w roku bieżącym. Ponadto Wspólnota zleciła wykonanie studni rewizyjnej wraz z wymianą odcinka instalacji sanitarnej, która była powodem zalewania pomieszczeń piwnicznych. Wykonano również udrożnienie i prawidłowe wpięcie rury spustowej, co spowodowało odcięcie napływu wód opadowych do pomieszczeń piwnicznych.

W dniu 24.10.2016r. Prezydent Miasta Wałbrzycha wydał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Antka Kochanka 5 zaświadczenie o znaku: BAB.6743.556.2016 informujące o braku sprzeciwu ze strony organu administracji architektoniczno-budowlanej do zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na remoncie dachu budynku nr 5 zgodnie z zakresem robót wyszczególnionych w zgłoszeniu z dnia 11.10.2016r.

Ogłędziny przeprowadzone w dniu 01.06.2016r. w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że mieszkanie nr 7 jest w bardzo złym stanie technicznym. Warunki panujące w lokalu należy uznać za szkodliwe dla zdrowia użytkowników z uwagi na bardzo rozległy rozwój pleśni i grzybów oraz brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej, wymaganej przepisami 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.) oraz Polskimi Normami (PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000).

Zgodnie z § 51 rozporządzenia jak wyżej – 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, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu, o czym stanowi §147 ust. 1 tego rozporządzenia. 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 ocenie tutejszego organu stwierdzone ślady zawilgoceń, pleśni, grzybów w mieszkaniu nr 7 są w głównej mierze skutkiem zalewania mieszkania przez nieszczelności w dachu budynku nr 5 oraz gromadzenia się pary wodnej, 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 konstrukcji budynku. Korzystanie z kuchenki gazowej czteropalnikowej oraz kotła c.o. zainstalowanych w pomieszczeniu bez prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej stanowi zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego, a także bezpieczeństwa mienia, gdyż może dojść do zatrucia szkodliwymi substancjami powstałymi w procesie spalania gazu, a także do wybuchu bądź pożaru, w wyniku których bardzo często dochodzi do uszkodzeń, zniszczeń części wspólnych budynku. Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkownika lokalu mieszkalnego.

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 należytych 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 budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny i zdrowia (istnieje bowiem zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców, bezpieczeństwa mienia z powodu rozwoju pleśni i grzybów, których obecność uznaje się za szkodliwą dla zdrowia ludzi, możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami z procesu spalania paliw, pożaru, wybuchu w budynku przy ul. A. Kochanka 5 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 01.06.2016r., protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenia mogą wynikać w szczególności z postępującego rozwoju pleśni i grzybów, możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami, pożaru, wybuchu decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności.

Pouczenie:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń.
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 4, zawierającą pomiary prędkości i strumienia przepływu powietrza w kuchni w dwóch przypadkach: przy zamkniętych oknach oraz drzwiach oraz przy otwartych oknach i drzwiach, pomiary elektryczne w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.*

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.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Mariola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych + zdjęcia lokalu nr 7 i dachu z dnia 01.06.2016r.- szt.6
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. A. Kochanka 5 Wałbrzych
adres siedziby: ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Zdzisław Kwaśnik – członek zarządu i właściciel lokalu mieszkalnego nr 4

Do wiadomości:

4. Prezydent Miasta Wałbrzycha, WAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. MZB Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
6. PINB – a/a RK + rozdzielnik

