

1407 30 80y  
POWIATOWY INSPEKTORAT  
RAZDORU BUDOWLANEGO  
w powiecie wałbrzyskim  
Al. Wyzwolenia 22, tel. (71) 84-00-585  
53-300 WAŁBRZYSK  
NIP 638-24-33-187 Regon: 630724280

W P E Y K B E O  
Biuro Obsługi Klienta  
Urząd Miejski w Wałbrzychu

DE + luf  
08.06.2011

07.06.2011

Ilość załączników .....  
Podpis ..... Wałbrzych, dn. 2011-06-06

NB.WB/7356/389-28/1324-11/5/MOZ/2011

3/47447  
31.2512/142/20

## DECYZJA Nr...../2011

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 2010 r. Nr 243, poz. 1623) i art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 1

nakazuję  
Gminie Wałbrzych  
w budynku mieszkalnym przy ul. Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez:

- w mieszkaniach nr 3, 4, 11, 12, 13 wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchniach
- w mieszkaniu 5+6 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni
- w mieszkaniu nr w mieszkaniu 8+9 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni
- w mieszkaniu nr w mieszkaniu nr 14 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni

wentylacje wymagane dla prawidłowego funkcjonowanie pieców centralnego ogrzewania należy wykonać w terminie do 30 września 2011 r, pozostałe wentylacje do 31 grudnia 2011

- w mieszkaniach nr 2, 5+6, 10 wymianę instalacji elektrycznej,
- wymianę wewnętrznych linii zasilających (WLZ) instalacji elektrycznej
- wymianę instalacji elektrycznej strychu, klatki schodowej i piwnicy (OKS)
- w mieszkaniu nr 1 osuszenie ścian i usunięcie zagrzybienia ścian w kuchni i pokoju, naprawę podłogi
- naprawę klatki schodowej z usunięciem skutków pożaru
- naprawę poręczy klatki schodowej poprzez jej ustabilizowanie
- wykonanie prawidłowej izolacji instalacji wodno-kanalizacyjnej w obrębie klatki schodowej
- naprawę ubytków tynku elewacji
- naprawę schodów zewnętrznych

Napraw, dla których nie ustalono wyżej odrębnego terminu, należy dokonać w terminie do 30 listopada 2011 r.

zakazuje

- użytkowania części budynku określonej jako mieszkanie nr 1 do czasu wykonania napraw mieszkania
- użytkowania pieców centralnego ogrzewania w mieszkaniach 5+6, 8+9, 14 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniach.

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

Napraw należy dokonać pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie kierownika robót o wykonaniu robót zgodnie z przepisami a także o uporządkowaniu terenu oraz protokoły badań i sprawdzeń.

#### UZASADNIENIE

17 marca 2011 roku Kurator dla Dorosłych Sądu Rejonowego w Wałbrzychu zwrócił się do mnie o stanowisko w sprawie stanu technicznego lokalu nr 1 w budynku przy ul. Wałbrzyskiej 28 w Wałbrzychu, zajmowanego przez osobę nad którą sprawował kuratelę. Z pisma wynikało, że pokój z kuchnią są zawilgocone i zagrzybione i nie nadają się na pobyt matki z trójką dzieci.

Ustaliłam, że budynek jest własnością Gminy Wałbrzych. W dniu 9 maja 2011 zostały przeprowadzone oględziny – pierwsze oględziny wyznaczone na dzień 21 kwietnia 2011 nie doszły do skutku z powodu niestawienia się zainteresowanych.

W trakcie oględzin stwierdzono, że w mieszkaniu nr 1, położonym na parterze budynku, składającym się z kuchni i pokoju, wyposażonym w centralne ogrzewanie z piecem na opał stały, ściany zewnętrzne i wewnętrzne są zawilgocone i pokryte pleśnią – miejscami nawet na całej wysokości ściany. Ściana wewnętrzna przylega do pomieszczenia przeznaczonego na przechowywanie węgla W kuchni i pokoju stwierdzono wentylację. W kuchni wywiewno - nawiewną. W pokoju wywiewną. Zauważono zniszczenie podłogi w kuchni spowodowane rąbaniem drewna na opał.

Stwierdzono, że dach budynku jest szczelny. Klatka schodowa wymaga odnowienia – nie zostały usunięte ślady po pożarze, klatka schodowa jest okopcona. Balustrady są niestabilne. Instalacja wodno-kanalizacyjna w obrębie klatki schodowej izolowana cieplnie wystrzępionymi szmatami. Stwierdzono brak tynku na ścianie szczytowej i częściowo frontowej. Schody zewnętrzne wymagają naprawy

Zarządca przedstawił protokół przeglądu budynku ze stycznia 2008 r., protokół pomiarów instalacji elektrycznej z 25 października 2006 r., protokół nr 722 z dnia 9 maja 2011 r. z przeglądu przewodów kominowych, gazu w budynku nie ma. W protokole z kontroli przewodów kominowych stwierdzono, że stan techniczny przewodów jest dobry, podłączenia do przewodów są wykonane prawidłowo, urządzenia kominowe działają prawidłowo, ciąg w przewodach jest prawidłowy. Stwierdzono brak wentylacji w kuchniach mieszkań 3, 4, 5+6, 8+9, 11, 12, 13, 14. W mieszkaniach nr 5+6, 8+9, 14, w których zainstalowano piece do co na opał stały stwierdzono brak wentylacji. Z protokoły sprawdzenia instalacji elektrycznej wynika konieczność - w mieszkaniach nr 2, 5+6, 10 wymiany instalacji elektrycznej, wymiany wewnętrznych linii zasilających (WLZ) instalacji elektrycznej, wymiany instalacji elektrycznej strychu, klatki schodowej i piwnicy (OKS)

Wymienione wady elementów budynku 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 właścicielka budynku, na której to właścicielce ciąży usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunęła stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia

nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane

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 mieszkaniach nr 3, 4, 11, 12, 13 wykonanie wentylacji wywiewnych w kuchniach, w mieszkaniu 5+6 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr w mieszkaniu 8+9 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniu nr 14 wykonanie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z piecem co, wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, w mieszkaniach nr 2, 5+6, 10 wymianę instalacji elektrycznej, wymianę wewnętrznych linii zasilających (WLZ) instalacji elektrycznej, wymianę instalacji elektrycznej strychu, klatki schodowej i piwnicy (OKS) w mieszkaniu nr 1 osuszenie ścian i usunięcie zagrzybienia ścian w kuchni i pokoju, naprawę klatki schodowej z usunięciem skutków pożaru, naprawę poręczy klatki schodowej poprzez jej ustabilizowanie, wykonanie prawidłowej izolacji instalacji wodno-kanalizacyjnej w obrębie klatki schodowej, naprawę ubytków tynku elewacji, naprawę schodów zewnętrznych

Z uwagi na wystąpienie przesłanki, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi i bezpieczeństwu mienia na podstawie art. 66 ust. 2 zakazałam- użytkowania części budynku określonej jako mieszkanie nr 1 do czasu wykonania napraw mieszkania i usunięcia toksycznej pleśni oraz użytkowania pieców centralnego ogrzewania w mieszkaniach 5+6, 8+9, 14 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewno – nawiewnej w mieszkaniach.

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

#### 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 doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Wałbrzowska

#### Otrzymują:

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

#### Do wiadomości:

2. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu, WAB w gmachu

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. NB a/a AR

