

Wałbrzych, dn. 2016-07- 20

PINB.WB/7356/140-16-st/-15/RK/1234 /16

T/T- p. W- Szwajcarska

- mamy się odwołać

Opis 26.07.21

DECYZJA Nr...../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. 290) 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) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu – w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 9 w tym budynku

nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu - właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 9 w budynku mieszkalnym przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 9 robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 2) usunięcie wykwitów pleśni w kuchni, pokoju i łazience,
- 3) uszczelnienie połączenia pieca kaflowego pokojowego z kominem.

Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1, 2, 3 do dnia 05.09.2016r.

Decyzji w zakresie pkt. 1, 2 i 3 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 możliwością wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami z procesu spalania paliwa lub pożaru, bądź szkodliwego wpływu toksyn grzybów w szczególności na układ oddechowy.

zakazuję:

użytkowania urządzenia grzewczego – pieca kaflowego w mieszkaniu nr 9 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu i uszczelnienia połączenia pieca kaflowego z kominem.

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

Uzasadnienie

Zawiadomieniem z dnia 24.03.2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha (dalej PINB) wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu oraz na dzień 15.04.2015r. wyznaczył przeprowadzenie dowodu z oględzin w przedmiotowej sprawie. Oględzinami objęto części wspólne budynku nr 16 oraz samodzielne lokale użytkowe i mieszkalne stanowiące odpowiednio własność osób fizycznych i Gminy Wałbrzych.

W związku z nieudostępnieniem przedstawicielowi organu nadzoru budowlanego w dniu 15.04.2015r. lokali mieszkalnych nr 4, 7, 9 i 14 - PINB zawiadomieniem z dnia 23.02.2016r. wyznaczył ponowne oględziny w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu w części dotyczącej wyżej wymienionych lokali mieszkalnych.

W tym miejscu wskazać należy, że w odniesieniu do lokalu mieszkalnego nr 9, stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, wcześniej prowadzone było przez PINB postępowanie administracyjne w trybie art. 51 ustawy – Prawo budowlane mające na celu doprowadzenie wykonanego w trybie samowoli budowlanego remontu tegoż lokalu do stanu zgodnego z prawem. Postępowanie to zakończyło się decyzją administracyjną nr 134/2015 z dnia 03.04.2015r.

W dniu 09.02.2016r. do PINB wpłynęło pismo od Wandy Dziuban zawierające prośbę o interwencję organu nadzoru budowlanego w związku z występującą nadal w lokalu wilgocia i grzybem.

Lokal mieszkalny nr 9 położony jest na III piętrze składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z wc o łącznej powierzchni użytkowej $33,54\text{m}^2$ (powierzchnia pokoju – $24,30\text{m}^2$). Na podstawie umowy najmu z dnia 13.08.2010r. lokal ten został oddany w najem Wandzie Dziuban i Marcinowi Dziuban na czas określony, tj. do dnia 18.01.2012r. jako lokal socjalny po remoncie. Od lutego 2012r. lokal nr 9 zajmowany jest przez czteroosobową rodzinę Dziuban bez tytułu prawnego.

W wyniku oględzin w dniu 21.03.2016r. stwierdzono, że w mieszkaniu nr 9 znajduje się piec kaflowy pokojowy oraz grzejniki elektryczne (w łazience – grzejnik drabinkowy, w kuchni – grzejnik firmy „Steibel eltron”). Mieszkanie posiada 3 okna pcv z nawiewnikami (dwa w pokoju, jedno w kuchni, łazienka bez okna). Wszystkie okna zlokalizowane są od strony podwórza, tj. od strony południowo-zachodniej. Przy oknie bliżej drzwi wejściowych do pokoju, w górnej części ościeży, stwierdzono ślady, wykwyty pleśni. Przy drugim oknie w pokoju nie stwierdzono śladów pleśni. Pomiędzy oknami wykonany jest przelotowo przez ścianę otwór przesłonięty kratką niezamykaną o średnicy $\varnothing 100\text{mm}$, w odległości 8cm od sufitu do górnej krawędzi kratki.

Skrzydło drzwiowe do pokoju pełne bez kratki ani podcięcia dołem. W kuchni stwierdzono ślady pleśni w następujących miejscach: w prawym dolnym i górnym narożniku ościeża okiennego oraz w pasie przypodłogowym, w tym za pralką, po prawej stronie od wejścia do mieszkania. W kuchni przy suficie, po prawej stronie od wejścia do mieszkania, zlokalizowany jest wlot do wentylacji wywiewnej wyprowadzonej ponad dach budynku. W pomieszczeniu łazienki stwierdzono w lewym górnym rogu zamontowany w ścianie od podwórza wentylator z czujnikiem wilgoci. Drzwi do łazienki wyposażone dołem w kratkę dla dopływu powietrza o przekroju 220cm^2 . W ścianie podłużnej wydzielającej łazienkę z kuchni w odległości 10cm od sufitu jest wykonany przelotowo otwór z osadzoną na nim kratką o wymiarach $14 \times 14\text{cm}$. W łazience stwierdzono ślady wilgoci przy podłodze, w szczególności w narożniku za muszlą ustępową. Przedstawiciel zarządcy budynku podczas oględzin przyłożył dłoń do nawiewników i otworu w pokoju i stwierdził, że wyczuwalny jest przepływ powietrza do mieszkania. Mieszkanie pomalowane przez Państwa Dziuban w połowie grudnia 2015r. farbami Dekoral Akrylit (okazano fakturę zakupu farb w Polskich Składach Budowlanych na nazwisko Wanda Dziuban).

Przy rurze zapieczowej od pieca kaflowego stwierdzono spękania i uszczerbki zaprawy uszczelniającej.

Ponadto stwierdzono, że komin wentylacji wywiewnej (element ceramiczny) obsługujący wspólną toaletę na półpiętrze kończy się w połowie okna z kuchni lokalu nr 9.

Opisany wyżej stan faktyczny udokumentowano na zdjęciach.

Mając na względzie ustalenia protokolarne z dnia 21.03.2016r. - żądaniem z dnia 29.03.2016r. PINB zażądał od Gminy Wałbrzych – właściciela lokalu nr 9, przedłożenia protokołu z pomiarów prędkości i strumienia przepływu powietrza w mieszkaniu przy ul. Konopnickiej 16/9 w Wałbrzychu, sporządzonych przez osoby właściwie uprawnione, w dwóch przypadkach: przy zamkniętych oknach oraz drzwiach oraz przy otwartych oknach i drzwiach. Zażądano, aby protokół zawierał:

1. wyniki pomiarów w zakresie jak wyżej wraz z podaniem warunków, jakie towarzyszyły pomiarom (np. temperaturę zewnętrzną, temperaturę w pomieszczeniu) oraz
2. ocenę skuteczności działania wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniach, biorąc pod uwagę wymagania Normy Polskiej PN-83/B-03430 wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000 oraz obowiązujące przepisy.

W odpowiedzi na powyższe żądanie pismem z dnia 15.06.2016r. o znaku: EZ-1/T/176/2016 MZB Sp. z o.o. BOK „Śródmieście” przekazał do PINB protokół z kontroli przewodów kominowych przy ul. Konopnickiej 16/9 w Wałbrzychu nr 473/16 z dnia 10.06.2016r. o treści: **„Ze względu na nieprawidłowo wykonane wentylacje wywiewne kuchni i łazienki – nie wykonano pomiarów. Podczas kontroli wentylacje kuchni i łazienki nie działały prawidłowo”**. Protokół podpisał mistrz kominiarski – Daniel Siara.

Zgodnie z § 51 rozporządzenia jak wyżej – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia.

Zgodnie § 77 ust. 1 rozporządzenia pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Ściany pomieszczenia higienicznosanitarne powinno mieć do wysokości co najmniej 2m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci (§ 78 ust. 1 rozporządzenia).

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 przypadku zastosowania w budynku przepływu powietrza wentylacyjnego między pomieszczeniami lub strefami wentylacyjnymi, w pomieszczeniu należy zapewnić kierunek przepływu od pomieszczenia o mniejszym do pomieszczenia o większym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Przepływ powietrza wentylacyjnego w mieszkaniach powinien odbywać się z pokoi do pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej oraz do pomieszczeń higienicznosanitarnych (§150 ust. 1 i 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, dopływ powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez urządzenia nawiewne umieszczane w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych (§ 155 ust. 3 rozporządzenia). Urządzenia nawiewne, o których mowa w ust. 3, powinny być stosowane

zgodnie z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej (§ 155 ust. 4 rozporządzenia). Zgodnie z pkt.2.1.1. normy PN-83/B-03430/Az3 układ wentylacji mieszkań w budynkach mieszkalnym powinien zapewniać co najmniej doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym, a także usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienki, ustępu. Norma ta określa sposoby dopływu i odpływu powietrza z pomieszczeń w obrębie mieszkania oraz wielkości strumieni objętości powietrza wentylacyjnego dla określonych pomieszczeń.

W ocenie tutejszego organu stwierdzone ślady zawilgoceń, pleśni w mieszkaniu nr 9 są w głównej mierze skutkiem 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 urządzenia grzewczego 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 paliwa bądź pożaru, w wyniku którego bardzo często dochodzi do uszkodzeń, zniszczeń części wspólnych budynku. Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkowników 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.

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 należytym 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 lokalu mieszkalnym nr 9 nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku nr 16, w tym, w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny i zdrowia (istnieje bowiem w budynku nr 16 zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców z powodu możliwości zatrucia szkodliwymi substancjami, szkodliwego wpływu toksyn grzybów w szczególności na układ oddechowy, bezpieczeństwa mienia z powodu pożaru).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 21.03.2016r. oraz protokół kominiarski z dnia 10.06.2016r., tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenia mogą wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami, szkodliwego wpływu toksyn grzybów domowych, pożaru - 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 należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając:

- 1. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania robót z przepisami i zasadami wiedzy technicznej,*
- 2. opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalu nr 9, zawierającą pomiary prędkości i strumienia przepływu powietrza w kuchni i łazience w dwóch przypadkach: przy zamkniętych oknach oraz drzwiach oraz przy otwartych oknach i drzwiach, biorąc pod uwagę wymagania Normy Polskiej PN-83/B-03430 wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000 oraz obowiązujące przepisy.*

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**

Martola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych – właściciel lokalu nr 9
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu
z siedzibą: ul. Moniuszki 3, 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości:

3. „SIDOM” Zarządzanie Nieruchomościami
ul. Moniuszki 3, 58-300 Wałbrzych – zarządca budynku
4. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andresa 48, 58-304 Wałbrzych – administrator lokalu nr 9
5. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
6. PINB-a/a RK

