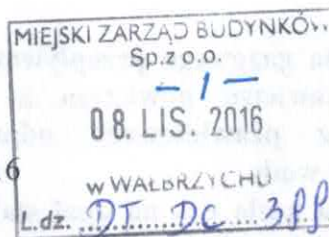


PINB.WB/7356/180-6/U-13/A861/DP/16



Wałbrzych, 2016-11-08

T/T-p. W. Szorepańska

Inf. 2016. M. 10

DECYZJA Nr 253.../2016

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 oraz art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. 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. Limanowskiego 6 (działka nr 176/1, obręb Śródmieście 27), w części dotyczącej lokali nr 2,3,4,8,10,11,13

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

- właścicielce lokali mieszkalnych nr 2,3,4,8,10,11,13 przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu (działka nr 176/1, obręb Śródmieście 27) poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 2,3,4,8,10,11,13 robót jak niżej:

- 1) w lokalu nr 2 w kuchni wykonanie wentylacji nawiewnej i prawidłowej wywiewnej, w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej, w pomieszczeniu z kotłem na opał stały wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 2) w lokalu nr 3 w kuchni i w łazience wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 3) w lokalu nr 4 w kuchni wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 4) w lokalu nr 8 w kuchni wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 6) w lokalu nr 10 wyprowadzenie dwóch gniazd wtykowych ze strefy ochronnej wanny,
- 7) w lokalu nr 11 w kuchni wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej oraz wentylacji wywiewnej, w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej, wykonanie prawidłowego odprowadzenia spalin z gazowego przepływowego podgrzewacza wody,
- 8) w lokalu nr 13 wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej.

Ustala się termin wykonania nakazu do 28.02.2017r.

Decyzji w pkt. 6 nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które może być zagrożone w szczególności poprzez zaistnienie pożaru w budynku lub ewentualnym porażeniem.

zakazuję:

- w lokalu nr 2 użytkownika kotła c.o. na opał stały do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały,
- w lokalu nr 8 użytkownika kotła c.o. na opał stały do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały,

- w lokalu nr 11 użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody, do czasu wykonania prawidłowego nawiewu powietrza z zewnątrz, prawidłowej wentylacji wywiewnej w lokalu oraz prawidłowego odprowadzenia spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza wody,
- w lokalu nr 13 użytkowania kotła c.o. na opał stały do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu.

Decyzja o zakazie użytkowania, o którym mowa wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy (art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane).

Uzasadnienie

Zawiadomieniem o znaku: PINB.WB/7356/180-6/U-13/1832/DP/13 tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu.

W trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 26.11.2014r. w budynku przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku, stwierdzono:

- 1) w lokalu nr 2 w kuchni z zamontowaną kuchenką gazową czteropalnikową brak wentylacji nawiewnej, wywiew włączony kratką do przewodu kominowego, w łazience bez urządzeń ogrzewczych nawiew poprzez drzwi łazienkowe, wywiew poprzez kratkę włączoną w sufit, w kotłowni nawiew poprzez 2 otwory w drzwiach - zbyt mały, wywiew – kratka w ścianie zewnętrznej,
- 2) w lokalu nr 3 w kuchni z kuchenką gazową i niepodłączonym junkersem - brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w dniu oględzin lokal łazienki nie posiadał,
- 3) w lokalu nr 4 w kuchni z kuchenką gazową brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience z bojlerem elektrycznym nawiew w drzwiach, wywiew poprzez kratkę na korytarz,
- 4) w lokalu nr 8 w kuchni z kuchenką gazową 4 palnikową brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience bez urządzeń ogrzewczych nawiew w drzwiach, wywiew poprzez kratkę w płaszczyźnie ściany,
- 5) w lokalu nr 10 w kuchni z kuchenką gazowo-elektryczną nawiew odbywa się poprzez nawiewnik w oknie PCV wywiew pośredni do łazienki, w łazience z bojlerem elektrycznym nawiew poprzez zasłonę z materiału zamiast drzwi, wywiew poprzez otwór z wentylatorem elektrycznym na korytarz,
- 6) w lokalu nr 11 w kuchni z kuchenką gazową, jednym nawiewnikiem w oknie PCV brak wywiewu, w łazience z gazowym przepływowym podgrzewaczem wody podłączonym rurą aluminiową spiro do przewodu kominowego nawiew poprzez drzwi harmonijkowe, wywiew kratką pod sufitem w płaszczyźnie ściany,

Lokali nr 12 i 13 nie udostępniono do oględzin pomimo prawidłowego zawiadomienia stron.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu przekazał do tut. Organu protokół kominiarski z okresowej kontroli przewodów kominowych z czerwca 2016r. oraz protokół z dnia 11.10.2016r. inwentaryzacji przewodów kominowych i podłączeń w budynku przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu, sporządzone przez mistrza kominiarskiego, Edwarda Brysia. W pierwszym z wymienionych protokołów kominiarz stwierdził, że stan techniczny przewodów jest dostatecznie dobry i nadający się do prawidłowej eksploatacji, przewody są szczelne na całej długości, a urządzenia grzewcze kominowe działają prawidłowo. W protokole z inwentaryzacji przewodów kominowych i podłączeń w budynku stwierdził:

- 1) w lokalu nr 2 brak wentylacji w kuchni, łazience i kotłowni,
- 2) w lokalu nr 3 brak wentylacji w kuchni i łazience,
- 3) w lokalu nr 4 brak wentylacji w kuchni, wentylacja łazienki przebita na korytarz,
- 4) w lokalu nr 8 brak wentylacji wywiewnej,

- 5) w lokalu nr 10 wentylacja przełazowa z kuchni na łazienkę, a z łazienki podłączona do przewodu kominowego prawidłowo,
- 6) w lokalu nr 11 brak wentylacji w kuchni, w łazience z gazowym przepływowym podgrzewaczem wody wentylacja nieprawidłowa - przebita na zewnątrz, przewód odprowadzenia spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza wody nie jest ocieplony,
- 7) w lokalu nr 12 wentylacja przełazowa z kuchni na łazienkę, a z łazienki podłączona do przewodu kominowego prawidłowo,
- 8) w lokalu nr 13 brak wentylacji w kuchni i łazience, brak nawiewu z zewnątrz.

Protokół ze sprawdzenia instalacji elektrycznej z dnia 11.08.2016r. w lokalu nr 10 przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu wykazał, że instalacja ta nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej z uwagi na zabudowanie gniazd wtykowych nr 1,2 w łazience w strefie ochronnej wanny.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust.1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi w § 77, iż pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych i w § 170 ust. 1, iż urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określone w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych. PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3:2000 podaje w 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba). Ponadto § 140. 4. mówi, iż wewnętrzna powierzchnia przewodów odprowadzających spaliny mokre powinna być odporna na ich destrukcyjne oddziaływanie.

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu i odpływu powietrza do i z pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenia grzewcze spalają tlen z mieszkania, niezbędny także dla ludzi. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz, wentylacją nawiewną i na zewnątrz, wentylacja wywiewna usuwa „zużyte powietrze” z pomieszczenia, zawierające m.in. produkty powstałe w procesie spalania.

Stwierdzone w lokalach nr 2,3,4,8,10,11,13 nieprawidłowości jak wyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte - mają wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (zagrożenie zatruciem, pożarem, itp.), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego określonych w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. b,d, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. c oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane

oraz naruszają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r., Nr 75 poz. 690 ze zm.).

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).

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1,2 ustawy Prawo budowlane, 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 – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku uczyniono.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 2,3,4,8,10,11,13 w tym budynku.

Decyzji w pkt. 6 nadano rygor natychmiastowej wykonalności (art.108 § 1 kpa) ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone przez pożar lub porażenie prądem.

POUCZENIE:

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją - należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót jw. należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz opinię kominiarską, potwierdzającą wykonanie i prawidłowość funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnych w lokalach nr 2,3,4,8,11,13 oraz prawidłowość odprowadzenia spalin z gazowego przepływowego podgrzewacza wody w lokalu nr 11 oraz pozytywnego protokołu ze sprawdzenia ochrony przeciwporażeniowej w łazience lokalu nr 10.

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
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Limanowskiego 6 w Wałbrzychu
z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

Do wiadomości:

3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. PINB-a/a DP