

Wałbrzych, 2017.03.14

TIT-p. W. Swępczak

2017.03.15

## DECYZJA Nr 47/2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Sienkiewicza 6 w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 3B, 4 i 4A

**NAKAZUJE**  
**Gminie Wałbrzych -**  
**właściciele lokali mieszkalnych nr 3B, 4 i 4A**  
**w budynku przy ul. Sienkiewicza 6 w Wałbrzychu**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Sienkiewicza 6 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalu mieszkalnym nr 3B, 4 i 4A robót jak niżej:

1) rozłączenie urządzeń grzewczych z lokali nr 3B i 4A, wpiętych wspólnie do przewodu kominowego nr 1 w grupie IV (oznaczenie kominów jak w protokole kominarskim z 03.11.2016 r.),

w lokalu nr 4:

- 2) przebudowę pieca kaflowego wraz z uszczelnieniem łącznika pieca kaflowego do komina oraz wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu, gdzie jest usytuowany,
- 3) usunięcie wilgoci w mieszkaniu,
- 4) uzupełnienie ubytków tynku na ścianach i stropach lokalu,
- 5) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w WC oraz w pomieszczeniu z aneksem kuchennym,

w lokalu nr 3B:

- 6) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kominka,
- 7) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach kuchni i łazienki, wprowadzonej ponad dach,
- 8) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu - w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,

w lokalu nr 4A:

- 9) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła c.o.,
- 10) wykonanie prawidłowego odprowadzenia spalin z przepływowego gazowego podgrzewacza wody w łazience,



11) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience, wyprowadzonej ponad dach oraz wykonanie wentylacji nawiewnej w łazience, gdzie usytuowany jest przepływowy gazowy podgrzewacz wody,

12) wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kuchni.

Roboty, o których mowa w pkt 1, 2, 6, 9, 10 i 11 należy wykonać w terminie do dnia 31.06.2017 r.

Roboty, o których mowa w pkt 5, 7, 8 9 i 12 należy wykonać w terminie do dnia 31.08.2017 r.

Roboty, o których mowa w pkt 3 i 4 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2017 r.

#### **ZAKAZUJE**

a) użytkowania pieca kaflowego w lokalu nr 4 do czasu przebudowy pieca kaflowego wraz z uszczelnieniem łącznika pieca kaflowego do komina oraz wykonania wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu,

b) użytkowania urządzeń grzewczych w lokalu 3B i lokalu 4A do czasu ich rozłączenia ze wspólnego przewodu kominowego,

c) użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody w łazience do czasu wykonania prawidłowego odprowadzania spalin oraz wykonania wentylacji nawiewnej oraz prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience.

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

#### **Uzasadnienie**

Dnia 15.11.2016 r. do tut. Organu wpłynęło pismo administratora budynku przy ul. Sienkiewicza 6 w Wałbrzychu – Dommed Sp. z o. o., przy którym przekazano kserokopię protokołu kominiarskiego z 03.11.2016 r. W protokole mistrz kominiarski stwierdza, że piec kaflowy jest w złym stanie, posiada pęknięcia spoin między kaflami i nieszczelne podłączenie łącznika do komina, obecny stan techniczny pieca stwarza realne zagrożenie pożarowe oraz zatrucia spalinami.

Tut. Organ pismem z dnia 29.11.2016 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Sienkiewicza 6 w Wałbrzychu.

Na żądanie tut. Organu Dommed Sp. z o.o. – zarządca budynku w dniu 24.11.2016 r. przedłożył w tut. Organie protokoły badań i sprawdzeń, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy – Prawo budowlane.

W protokole kominiarskim z 19.12.2016 r. mistrz kominiarski stwierdza, że w lokalu mieszkalnym nr 3B zainstalowany jest komin, podłączony razem z kotłem c.o. z lokalu 4A – nieprawidłowo. W pomieszczeniu, gdzie komin się znajduje - brak wymaganej wentylacji nawiewno – wywiewnej. Brak nawiewników okiennych. Wentylacja wywiewna kuchni i łazienki wykonana jest w postaci otworów przez ścianę na zewnątrz elewacji, bez odprowadzenia ponad dach – powinien być przewód o średnicy min. 150mm, izolowany termicznie, wyprowadzony ponad dach.

Podczas oględzin w dniu 23.01.2017 r. stwierdzono, że w lokalu nr 3B piecyk oraz kuchenka gazowa 4-palnikowa w kuchni, kratka wywiewna przelotowa w ścianie między



kuchnią a łazienką, okno pomieszczenia bez nawiewników, brak kratki nawiewnej. Drzwi do łazienki bez nawiewu, kratka w ścianie, podgrzewacz elektryczny. W pokoju kominek (piecyk), brak wentylacji nawiewno – wywiewnej, okno bez nawiewników.

W protokole kominiarskim z 19.12.2016 r. mistrz kominiarski stwierdza, że w lokalu mieszkalnym nr 4 piec stałopalny – kaflowy.

W protokole kontroli okresowej instalacji gazowej w mieszkaniu nr 4 z 17.06.2016 r. osoba uprawniona stwierdziła brak szczelności kuchenki – mały palnik. Obecnie gaz w lokalu został odłączony.

Podczas oględzin w dniu 23.01.2017 r. stwierdzono, że w lokalu nr 4 wyczuwalny dym, na wszystkich ścianach wilgoć, ubytki tynku na ścianach i stropach. Okna drewniane, w pokoju piec kaflowy. Brak wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu.

W protokole kominiarskim z 19.12.2016 r. mistrz kominiarski stwierdza, że w lokalu mieszkalnym nr 4A znajduje się kocioł c.o. etaż, podłączony razem z piecem z lokalu 3B – nieprawidłowo. Pomieszczenie, w którym się znajduje kocioł nie posiada wentylacji nawiewno – wywiewnej. Brak nawiewników okiennych. Lokal posiada gazowy podgrzewacz wody w łazience z nieprawidłowym odprowadzeniem spalin na część strychową. Wentylacja wywiewna z łazienki, nieprawidłowo przewodem na strych – powinien być przewód o średnicy min. 150mm, izolowany termicznie, wyprowadzony ponad dach.

Podczas oględzin w dniu 23.01.2017 r. stwierdzono, że w lokalu nr 4A w przedpokoju kocioł C.O., brak wentylacji. W kuchni kuchenka 4-palnikowa, brak wentylacji. W łazience przepływowy gazowy podgrzewacz wody. W kuchni kratka w suficie po okapie elektrycznym. W pokoju piec, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W drzwiach łazienki małe otworki, brak nawiewu z zewnątrz.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy, że zgodnie z zapisem § 79.1. Rozporządzenia drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż  $0,022 \text{ m}^2$  dla dopływu powietrza. Zgodnie z PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3 luty 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 zużytego powietrza z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu, ewentualnego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba), pokoju oddzielnego od tych pomieszczeń więcej niż dwójgim drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopiętrowym budynku jednorodzinnym lub w wielopiętrowym mieszkaniu w budynku wielopiętrowym. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach



dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów. Przepis Rozporządzenia § 142.1. mówi, iż przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu. Zgodnie z § 145. 2. Piece na paliwo stałe, posiadające szczelne zamknięcie, mogą być przyłączone do jednego przewodu kominowego dymowego o przekroju co najmniej 0,14x0,14 m lub średnicy 0,15 m, pod warunkiem zachowania różnicy poziomu włączenia co najmniej 1,5 m oraz nieprzyłączania więcej niż 3 pieców do tego przewodu. § 174. 1 Grzewcze urządzenia gazowe, takie jak: kotły grzewcze, grzejniki wody przepływowej, niezależnie od ich obciążeń cieplnych, powinny być podłączone na stałe z indywidualnymi kanałami spalinowymi, z uwzględnieniem instrukcji technicznej producenta urządzenia, o której mowa w przepisach dotyczących zasadniczych wymagań dla urządzeń spalających paliwa gazowe.

Stwierdzone nieprawidłowości w lokalu nr 3B: brak nawiewu powietrza do całego lokalu, w tym do pomieszczenia kominka, brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kominka, źle wyprowadzona wentylacja wywiewna z pomieszczeń kuchni i łazienki, w lokalu nr 4: piec kaflowy w złym stanie technicznym, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej, w pomieszczeniu, gdzie jest on usytuowany oraz w pomieszczeniu z aneksem kuchennym i WC, wilgoć w mieszkaniu, ubytki tynku na ścianach i stropach oraz w lokalu nr 4A: brak wentylacji wywiewno – nawiewnej w pomieszczeniu kotła c.o. oraz kuchni, nieprawidłowe odprowadzenie spalin z przepływowego gazowego podgrzewacza wody, źle wyprowadzona wentylacja wywiewna z łazienki - mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku (zagrożenie pożarem, zatruciem, itp.), co obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie tych nieprawidłowości celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem i tym samym eliminację zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, poprzez wykonanie robót budowlanych, o których mowa w pkt 1-12.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono, a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane zakazano – użytkowania pieca kaflowego w lokalu nr 4 do czasu przebudowy pieca kaflowego wraz z uszczelnieniem łącznika pieca kaflowego do komina oraz wykonania wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu, użytkowania urządzeń grzewczych w lokalu 3B i lokalu 4A do czasu ich rozłączenia ze wspólnego przewodu kominowego, użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody w łazience do czasu wykonania prawidłowego odprowadzania spalin oraz wykonania wentylacji nawiewnej oraz prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience.

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 13.02.1998 r., sygn.. IV SA 757/96, z dnia 05.02.2009 r. sygn.. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Na podstawie art. 104 § 2 Kpa decyzja rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku co do jej istoty w części dotyczącej nieprawidłowości w lokalu mieszkalnym nr 3B, 4 i 4A, które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na stan techniczny i bezpieczeństwo użytkowania całego budynku.

### Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-12 należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz o wyeliminowaniu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz protokół kominiarski, potwierdzający prawidłowość funkcjonowania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalach mieszkalnych nr 3B, 4 i 4A.

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



**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha**

**Mariola Kraus**

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego.



