

20. LUT. 2017

w WAŁBRZYCHU

L.dz.

DECYZJA Nr...../2017

T. 2017/02/17/5841

Na podstawie **art. 51 ust. 1 pkt 2** w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 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 wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 8 w budynku przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu, polegających na wydzieleniu z przedpokoju pomieszczenia higieniczno-sanitarnego, w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach

NAKLADAM NA

Gminę Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

- właściciela lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu

obowiązek wykonania poniższych robót budowlanych i czynności w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym przy ul. Piłsudskiego 62/8 w Wałbrzychu, związanych z wydzieleniem z przedpokoju pomieszczenia higieniczno-sanitarnego, do stanu zgodnego z prawem, tj:

- wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej dla pomieszczenia higieniczno-sanitarnego wydzielonego z przedpokoju w lokalu mieszkalnym nr 8 przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu, w terminie do dnia 31 lipca 2017r.

Powyższe roboty budowlane należy wykonać po uprzednim uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

Uzasadnienie

Budynek przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu jest budynkiem mieszkalno-usługowym, wielorodzinnym o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczonym. Budynek figuruje w wykazie zabytków nieruchomości miasta Wałbrzycha oraz położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego Osiedla Nowe Miasto, znajdującego się także w wykazie zabytków.

Pismem z dnia 11 października 2016r., które do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha wpłynęło w dniu 17 listopada 2016r., Halina Osmyk – właścicielka lokalu mieszkalnego nr 2 w budynku przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu, zawiadomiła o wykonaniu łazienki (podłączeniu kabiny) w lokalu mieszkalnym nr 8 przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu bez stosownego projektu i pozwolenia budowlanego.

W związku z powyższym PINB dla miasta Wałbrzycha zawiadomieniem z dnia 29 grudnia 2016r. wyznaczył kontrolę celem potwierdzenia lub wykluczenia wykonania w lokalu nr 8 robót budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. W tym miejscu wskazać należy, że dokonane wcześniej w tymże lokalu oględziny, tj. w dniu 20 maja 2015r. w ramach prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Piłsudskiego 62, nie wykazały istnienia łazienki w obrębie lokalu nr 8.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr 8 jest Gmina Wałbrzych, a jego najemcami - Mieczysław Bartosiewicz i Bożena Bartosiewicz, która w tym lokalu mieszka od 1964r.

W trakcie kontroli przeprowadzonej w dniu 25 stycznia 2017r. stwierdzono, że aktualnie lokal mieszkalny nr 8 składa się z: dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz pomieszczenia higieniczno-sanitarnego, które we wrześniu 2016r. zostało wydzielone z przedpokoju ścianką gipsowo-kartonową. W pomieszczeniu zamontowana jest muszla ustępowa, kabina natryskowa i bojler elektryczny do przygotowywania ciepłej wody użytkowej. Podłoga i ściany pomieszczenia obłożone są płytkami. Drzwi do pomieszczenia otwierają się na zewnątrz, *jednakże nie posiadają kratki nawiewnej. W ścianie pomiędzy wydzielonym pomieszczeniem a kuchnią osadzona jest przelotowo kratka wentylacyjna.* Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem gazowym, zlewozmywak, pralkę. Nad kuchenką gazową w ścianie kominowej wykonana jest wentylacja wywiewna. *Okna w całym mieszkaniu pcv, wymienione przez najemców około 7 lat temu, bez nawiewników.* Lokal ogrzewany elektrycznie; w dużym pokoju - piec akumulacyjny, w małym – grzejnik olejowy przenośny. Lokal zamieszkują 3 osoby. Najemcy nie występowali do właściciela lokalu bądź zarządcy budynku o zgodę na wykonanie opisanych wyżej prac. Roboty wykonali systemem gospodarczym. Stan lokalu na dzień kontroli udokumentowano na zdjęciach.

Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1aa) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.) pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w art. 29 ust.1, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem budynków, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej. Zakres wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 8, polegający na jego przebudowie poprzez wydzielenie z przedpokoju lekką ścianką działową pomieszczenia higieniczno-sanitarnego, wyposażonego wabinę natryskową, muszlę ustępową oraz bojler elektryczny do przygotowywania ciepłej wody użytkowej, nie spełnia przesłanek art. 29 ust. 2 pkt 1aa) Prawa budowlanego, co oznacza, że na wykonanie robót, o których mowa wyżej, na chwilę obecną - nie jest wymagane ani pozwolenie na budowę, ani zgłoszenie.

Mając na względzie obowiązujący aktualnie stan prawny oraz stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości - PINB dla miasta Wałbrzycha zawiadomieniem z dnia 01 lutego 2017r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 8 w budynku przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu, w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach. W postępowaniu tym wykorzystano wyniki kontroli z dnia 25 stycznia 2017r. na okoliczność ustalenia stanu faktycznego w lokalu nr 8 zgodnie z postanowieniem PINB dla miasta Wałbrzycha nr 8/2017 z dnia 01.02.2017r.

Opisany wyżej stan faktyczny w sposób nie budzący wątpliwości wskazuje, że w mieszkaniu nr 8, pomimo znajdującego się w kuchni urządzenia gazowego - kuchenki gazowej czteropalnikowej z piekarnikiem gazowym oraz ustępu i kabiny prysznicowej w pomieszczeniu higienicznosanitarnym (łazienka) - brak jest wentylacji nawiewnej oraz prawidłowej wentylacji wywiewnej dla pomieszczenia higienicznosanitarnego, 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 tego rozporządzenia – 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. 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).

Zgodnie z zapisem § 79 ust.1 rozporządzenia drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza.

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.

Opisany wyżej stan faktyczny wskazuje na możliwość doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem poprzez wykonanie określonych robót budowlanych wskazanych w osnowie niniejszej decyzji. Stąd też zastosowana podstawa prawna w niniejszej sprawie, tj. art. 51 ust.1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane, zgodnie z którym organ nadzoru budowlanego nakłada obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem, co też w osnowie niniejszej decyzji uczyniono.

Przepis art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje, że obowiązki nakazane w decyzjach wymienionych przepisami art. 48, 49b, 50a i 51 tejże ustawy mają wykonać na

swój koszt inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że w pierwszej kolejności obowiązkiem takim powinien być obciążony inwestor, jednakże pod warunkiem, że posiada on w dacie orzekania uprawnienia do władania obiektem budowlanym, które pozwoliłyby mu na wykonanie nakazu (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 maja 2012 r., II OSK 338/11; wyrok NSA w Warszawie z dnia 06 marca 2008 r., II OSK 158/07). Tymczasem w przedmiotowej sprawie inwestor robót jest jedynie najemcą lokalu nr 8 bez uprawnienia do władania nieruchomością przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu, co w konsekwencji uniemożliwia wykonywanie przez niego nakazów wydawanych przez tut. organ nadzoru budowlanego. Mając na uwadze wyżej powiedziane, podmiotem zobowiązanym do wykonania obowiązku nałożonego niniejszą decyzją należy uczynić właściciela lokalu nr 8, tj. Gminę Wałbrzych.

W tym miejscu wskazać należy, że organ nadzoru budowlanego w postępowaniu prowadzonym w trybie art. 50 i 51 Prawa budowlanego orzeka wyłącznie o prawidłowości wykonanych robót pod względem techniczno-budowlanym.

Pouczenie

Zgodnie z treścią art. 51 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, po upływie terminu lub na wniosek inwestora, właściwy organ sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2, i wydaje decyzję:

- 1) o stwierdzeniu wykonania obowiązku albo
- 2) w przypadku niewykonania obowiązku – nakazującą zaniechanie dalszych robót budowlanych bądź rozbiórkę obiektu lub jego części, bądź doprowadzenie obiektu do stanu poprzedniego.

Roboty budowlane, wynikające z niniejszej decyzji, należy wykonywać w oparciu o projekt budowlany, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby właściwie uprawnionej i wpisanej na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, po uprzednim uzgodnieniu sposobu wykonania nakazanych robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.

Wykonanie obowiązku należy potwierdzić przez przedłożenie oświadczenia osoby właściwie uprawnionej, tj. posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej lub konstrukcyjno-budowlanej, wpisanej na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego oraz potwierdzone zaświadczeniem wymagany przez izbę z określonym terminem ważności, tj. przez osoby spełniające wymogi art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane - o wykonaniu robót objętych niniejszą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej, a także przedstawić pozytywny protokół kominiarski stwierdzający prawidłowość funkcjonowania instalacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu przy ul. Piłsudskiego 62 w Wałbrzychu oraz pozytywny protokół z badania instalacji elektrycznej w lokalu nr 8 w związku z dokonaną przebudową instalacji elektrycznej.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, które wnosi się w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzysza.

Otrzymują:

- 1) Strony i uczestnicy postępowania administracyjnego według rozdzielnika
- 2) PINB – a/a RK + rozdzielnik



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzysza**

Mariola Kraus