

11. 05. 2012

Wałbrzych, dn. 2012-05-10

NB.WB/7356/4-8b/1276-12/4p/1001/2012

Ilość załączników

Podpis

DECYZJA Nr. 1008/2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Armii Krajowej 8"b" w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 2

nakładam na
Gminę Wałbrzych
właścicielkę lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 5, 6
przy ulicy Armii Krajowej 8"b" w Wałbrzychu
obowiązek

wykonania robót budowlanych w polegających na:

- wykonaniu remontu mieszkania nr 2 polegającego na usunięciu zawilgocenia i zagrzybienia tynków wewnętrznych, wymianie kratki wentylacyjnej zamykanej na niezamykaną,
- w mieszkaniu nr 1 zwiększeniu powierzchni wentylacji wywiewnej w kuchni, doprowadzeniu wentylacji nawiewnej z zewnątrz,
- w mieszkaniu nr 3 wymianie krutek wentylacyjnych w łazience i kuchni na niezamykane,
- w mieszkaniu nr 5 doprowadzeniu wentylacji nawiewnej z zewnątrz,
- w mieszkaniu nr 6 zmianie wentylacji wywiewnej elektrycznej w kuchni i łazience na wentylację grawitacyjną.

Nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 września 2012 r. Po upływie terminu należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku.

Zakazuję

użytkowania części budynku w obrębie mieszkania nr 2 do czasu wykonania remontu.

Decyzja o zakazie użytkowania wskazanej części budynku podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy.

UZASADNIENIE

Dnia 7 marca 2011r. Pan Józef Kisielewicz zwrócił się z prośbą o ustalenie stanu technicznego mieszkania przy ul. Armii Krajowej 8b/2. Zgłosił nadmiar wilgoci w mieszkaniu.

W dniu 27 marca 2012 zawiadomiłam Wspólnotę Mieszkaniową Armii Krajowej 8"b" z siedzibą przy ul. Andersa 48 o wszczętym z urzędu postępowaniu administracyjnym.

Z przedstawionego protokołu kominiarskiego z dnia 3 kwietnia 2012r. wynika, że przewody kominowe są drożne. W mieszkaniu nr 1 kratka wywiewna w kuchni jest za mała (Ø110). Wentylacja nawiewna do mieszkania doprowadzona jest z korytarza. W mieszkaniu nr 2 kratka wentylacji wywiewnej w kuchni podczas kontroli była zamknięta i należałoby wymienić ją na niezamykaną. Wentylacja nawiewna dla pieca COK podczas kontroli była zatkana gąbkami. W piwnicy są dwie wentylacje typu „zet”. Nawiew do piwnicy zasypany jest popiołem. W mieszkaniu nr 3 kratkę wentylacyjną w łazience należy wymienić

na niezamykaną oraz zobowiązać lokatora do okazania dokumentacji na istniejące podłączenia. W *mieszkanie nr 5* wentylacja nawiewna doprowadzona dla pieca COK jest z korytarza. *Mieszkanie nr 6* uszczelnione jest oknami PCV. Wentylacja wywiewna elektryczna łazienki i kuchni wykonana jest nieprawidłowo.

W dniu 16 kwietnia 2012r. odbyły się oględziny w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Armii Krajowej 8**”b”** w Wałbrzychu ze szczególnym uwzględnieniem mieszkania nr 2. W protokole stwierdzono w *mieszkanie nr 2* kuchnię i jeden pokój. W mieszkaniu jest ogrzewanie etażowe z piecem co na opał stały znajdującym się w kuchni. W kuchni jest zamykana kratka wentylacji wywiewnej oraz kratka nawiewu zewnętrznego w trakcie oględzin czynna. W kratce zamykanej brak ciągu – sprawdzono płonącą świecę. W pokoju jest czarny nalot na ścianach zewnętrznych w narożu sięgający sufitu. W kuchni również są miejscowe naloty czarnej pleśni. W mieszkaniu jest wyczuwalna wilgoć, widoczne skroplenia na szybach. W piwnicy stwierdzono w korytarzu ok. 1 cm wody. W *mieszkanie nr 3* stwierdzono zamykane kratki wentylacyjne w kuchni i łazience. Kocioł dwufunkcyjny zainstalowany na podstawie projektu zatwierdzonego decyzją nr 86/2009 z dnia 23 stycznia 2009r. Starosty Wałbrzyskiego. W *mieszkanie nr 4* w kuchni jest kratka wentylacyjna z siatką, w pokoju znajduje się piec kaflowy. W *mieszkanie nr 5* stwierdzono ogrzewanie etażowe na opał stały, piec znajduje się w kuchni. Nawiew z korytarza, wentylacja wywiewna grawitacyjna. Według oświadczenia przedstawiciela zarządcy w budynku odłączono gaz przewodowy z powodu nieszczelności instalacji. Gaz odłączono dwa tygodnie wcześniej. Zebrano oferty na projekt nowej instalacji gazu. Badanie instalacji elektrycznej zostały zlecone.

Ujawniony w toku postępowania administracyjnego, w poszczególnych wynajmowanych lokalach mieszkalnych 1, 2, 3, 5 i 6, nieodpowiedni stan techniczny wentylowania pomieszczeń powstały w wyniku niezgodnych z przepisami działań wymaga naprawy, gdyż naruszono rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 15 czerwca 2002 z późniejszymi zmianami) i zasady określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).

Stwierdzone nieprawidłowości odniesione do lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 5 i 6 wymagają postępowania naprawczego opartego o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawo budowlane, gdyż stwierdzone zostało nieprawidłowe wentylowanie pomieszczeń. W mieszkaniu nr 1 kratka wentylacji wywiewnej w kuchni jest za mała, powietrze nawiewane doprowadzone z korytarza. W mieszkaniu nr 2 panuje wilgoć, kratka wentylacyjna jest zamykana. W mieszkaniu nr 3 w łazience jest kratka wentylacyjna zamykana. W mieszkaniu nr 5 wentylacja nawiewna z korytarza. W mieszkaniu nr 6 wentylacja wywiewna z kuchni i łazienki jest elektryczna.

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych właścicielle lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 5 i 6 wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych: wykonanie remontu mieszkania nr 2 polegającego na usunięciu zawilgocenia i zagrzybienia tynków wewnętrznych, wymianę kratki wentylacyjnej zamykanej na niezamykaną, w mieszkaniu nr 1 zwiększenie powierzchni wentylacji wywiewnej w kuchni, doprowadzeniu wentylacji nawiewnej z zewnątrz, w mieszkaniu nr 3 wymianę krater wentylacji w łazience i kuchni na niezamykane, w mieszkaniu nr 5 doprowadzenie wentylacji nawiewnej z zewnątrz, w mieszkaniu nr 6 zmianę wentylacji wywiewnej elektrycznej w kuchni i łazience na wentylację grawitacyjną. Roboty należy wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanym terminie przedstawić dokumenty poświadczające prawidłowość wykonania.

Na podstawie dyspozycji art. 66 ust. 2 wydałam zakaz użytkowania części budynku w obrębie mieszkania nr 2 z uwagi na znaczne zawilgocenie i zagrzybienie, które zagraża zdrowiu najemcy. Zakaz użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy.

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 dnia jego doręczenia. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Grażyna Wałkowska

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych – właścicielka
2. Elżbieta Szulc ul. Senatorska 11/12, 59-316 Wałbrzych – pełnomocnik Czesławy Mateusiak
3. Wspólnota Mieszkaniowa Armii Krajowej 8”B” z siedzibą przy ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych (MZB)

Do wiadomości:

4. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
5. Biuro Obsługi Klienta „Stary Zdrój” ul. 11 Listopada 48, 58-302 Wałbrzych
6. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
7. NB a/a AR/ES

