

T-2017/08/17/26789
Wałbrzych, dn. 2017-08-03

PINB.WB/7356/285-3/779-17/1126 /DP/17



TIT-p. W. Sierpach
2017.08.04

DECYZJA Nr 182/2017

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 2017r., poz. 1332) oraz art. 104 § 1, § 2 i 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 przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu (działka nr 245/5, obręb Nowe Miasto 21), w części dotyczącej lokali nr 3,4,7+8,9,11

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

- właścicielowi lokali mieszkalnych nr 3,4,7+8,9,11
w budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu (działka nr 245/5, obręb Nowe Miasto 21), poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 3,4,7+8,9,11 robót jak niżej:

1. w lokalu nr 3 usunięcie wentylatora elektrycznego z wentylacji kuchni,
2. w lokalu nr 4:
 - 2.1 zapewnienie w pomieszczeniach lokalu dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
 - 2.2 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni,
 - 2.3 wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience,
 - 2.4 odłączenie wentylacji wywiewnej przedpokoju od przewodu kominowego i zamurowanie otworu,
3. w lokalu nr 7+8:
 - 3.1 zapewnienie w pomieszczeniach lokalu dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
 - 3.2 usunięcie wentylatora elektrycznego z wentylacji kuchni,
 - 3.3 wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience,
 - 3.4 odłączenie od przewodu kominowego kotła c.o. na opał stały i zamurowanie otworu,
 - 3.5 odłączenie wentylacji wywiewnej przedpokoju od przewodu kominowego i zamurowanie otworu,
4. w lokalu nr 9:
 - 4.1 zapewnienie w pomieszczeniach lokalu dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
 - 4.2 udrożnienie wentylacji wywiewnej w kuchni,
5. w lokalu nr 11:
 - 5.1 odłączenie butli gazowej od urządzeń i jej usunięcie z lokalu,
 - 5.2 zapewnienie w pomieszczeniach lokalu dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,

5.3 wykonanie w łazience wentylacji wywiewnej.

Ustala się termin wykonania nakazu:

- o którym mowa w punkcie 5.1 w terminie trzech dni od daty doręczenia niniejszej decyzji,
- o którym mowa w punktach 1,2,3,4,5.2,5.3 do dnia 30.11.2017r.

Decyzji 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 zatrucie gazem lub tlenkiem węgla.

zakazuję:

- w lokalu nr 7+8 użytkownika kotła c.o. na opał stały w przedpokoju, gdzie usytuowane jest to urządzenie do czasu jego odłączenia od przewodu kominowego,
- w lokalu nr 9 użytkownika pieca metalowego na opał stały usytuowanego w pokoju, do czasu wykonania wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym lokalu,
- w lokalu nr 11 użytkownika butli gazowej do czasu jej odłączenia od urządzeń.

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

Uzasadnienie

Pismem z dnia 19.01.2017r. mieszkańcy kamienicy przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu, stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej, zwrócili się do tut. Inspektoratu w sprawie wilgoci i zagrzybienia w lokalach oraz stanu elewacji tego budynku.

Zarządca budynku Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu, ul. Andersa 48 w dniu 17.05.2017r. przekazał do tut. Organu opinię nr 007750 z 11 maja 2017r. z wyników przeprowadzonych oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo-kominowych w budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu, która wykazuje szereg nieprawidłowości w lokalach w podłączeniach urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominowych oraz braki w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej:

- w lokalu nr 3 do przewodu wentylacyjnego podłączony jest okap kuchenny z wentylatorem elektrycznym, jedno okno drewniane bez nawiewnika,
- w lokalu nr 4 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, wentylacja w przedpokoju podłączona do przewodu nr 1, do którego podłączona jest wentylacja kuchni w lokalu nr 7+8
- w lokalu nr 7+8 część okien bez nawiewników, piec c.o. na opał stały w przedpokoju – pomieszczeniu bez wentylacji nawiewnej, a wywiewna - \varnothing 110 jest za mała (powinno być \varnothing 150) i podłączona do przewodu kominowego, do którego są włączone wentylacje wywiewne z kuchni lokalu nr 3 i 11, ponadto piec ten jest podłączony do przewodu kominowego, do którego włączony jest piec pokojowy w lokalu nr 3, do demontażu wentylator elektryczny z wentylacji wywiewnej kuchni, brak wentylacji wywiewnej w łazience, nawiew w drzwiach łazienki za mały (min. 220cm²),
- w lokalu nr 9 brak nawiewników w oknach PCV, kratkę wentylacji wywiewnej w kuchni należy wymienić na niezamykaną,
- w lokalu nr 11 brak nawiewników w oknach PCV, brak wentylacji wywiewnej w łazience i wywiewu w drzwiach łazienki.

Pismem z dnia 18.05.2017r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu,

stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zawiadomił Wspólnotę Mieszkaniową i właścicieli lokali o terminie oględzin budynku.

Przeprowadzone w dniu 1.06.2017r. przez przedstawiciela tut. Organu, przy udziale przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zarządcy budynku oględziny budynku potwierdziły nieprawidłowości w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach wymienione w opinii kominiarskiej nr 007750 z 11 maja 2017r. oraz stwierdzono:

- 1) w lokalu nr 3 jedno okno PCV bez nawiewnika, pozostałe drewniane, skrzynkowe, lokal ogrzewany piecem kaflowym podłączonym w pokoju, w kuchni kuchenka gazowa, wywiew do przewodu kominowego,
- 2) w lokalu nr 4 w kuchni z kuchenką gazową czteropalnikową brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience bojler elektryczny, drzwi harmonijki, brak wywiewu, lokal ogrzewany piecem kaflowym usytuowanym w pokoju,
- 3) w lokalu nr 7+8 brak nawiewników w oknach PCV, kocioł c.o. w przedpokoju, w którym to pomieszczeniu nie ma nawiewu powietrza, kratka wentylacyjna podłączona jest do przewodu kominowego, w kuchni z kuchenką gazową wywiew podłączony jest do przewodu kominowego z wentylatorem elektrycznym, brak nawiewu, w łazience nawiew otworami w drzwiach, wywiewu brak, podłączony bojler elektryczny,
- 4) w lokalu nr 9 brak nawiewników w oknach PCV, lokal ogrzewany piecem na opał stały usytuowanym w pokoju, w kuchni kuchenka elektryczna, brak nawiewu powietrza wywiew do komina zatapetowany,
- 5) w lokalu nr 11 w kuchni kuchenka gazowa zasilana gazem z butli, wywiew włączony w przewód kominowy, brak nawiewu (pomieszczenie bez okien), w łazience bez urządzeń ogrzewczych (brak ciepłej wody) brak wentylacji nawiewno-wywiewnej.

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.

Stwierdzone w lokalach nr 3,4,7+8,9,11 nieprawidłowości w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz podłączenie kuchenki gazowej do butli z gazem w lokalu nr 11 pomimo, iż w budynku jest gaz z sieci gazowej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia najemców budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia wybuchu gazu, pożaru, zatrucia szkodliwymi produktami spalania), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz narusza przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi 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, a w § 77, iż pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. W § 79. ust. 1 podaje, iż 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. Przepis § 157 ust. 6 tego rozporządzenia zabrania stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej.

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 dwójgciem drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym budynku jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu w budynku wielopoziomowym.

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.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1,2 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 – 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.

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).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym dowód z oględzin, protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ postanowił jak na wstępie.

Decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia posiewu grzybni.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Przebieg 3 w Wałbrzychu w części dotyczącej lokali nr 3,4,7+8,9,11.

POUCZENIE:

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

Wykonanie robót należy zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalach 3,4,7+8,9,11 oraz odłączenie od przewodu kotła c.o. w lokalu nr 7+8 i zamurowanie otworu.

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 Wałbrzych.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzych

Mariola Kraus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego według rozdzielnika.

