

T.2017/ M/7/ 38487

Wałbrzych, dnia 14.11.2017r.

BL.2512.170.2017

T. Widle
M.M.17



Miejski Zarząd Budynków
Spółka z o.o.
58-304 Wałbrzych
ul. Andersa 48

W nawiązaniu do decyzji 232/2017 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha z dnia 09.11.2017r. PINB.WB/7356/332-3/1545-17/1605/ES/17 w sprawie lokalu gminnego nr 1 w budynku mieszkalnego przy ul. Słowackiego 3-3a w Wałbrzychu, zgodnie z umową o zarządzanie w zasobach komunalnych Gminy Wałbrzych - proszę o wykonanie powyższej decyzji w nakazanym zakresie i terminie oraz przekazanie informacji o jej wykonaniu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha oraz tut. Urzędu.

Biuro Lokalne
Referat Eksploatacji i Wspólnot Mieszkaniowych
KIEROWNIA REFERATU
Przemysław Grzelak

Otrzymują:

1. Adresat (+ w/w decyzja)
2. PINB dla Miasta Wałbrzycha ul. Słowackiego 23a
3. a/a.

Sporządził : A. Siwoń tel. 74/66-55-269

Sprawdził :

PINB.WB/7356/332-3/1545-17/ 1605/ES/17 10-11-2017

Ilość załączników

Podpis
DECYZJA Nr 232/2017

13.11.2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynków przy ul. Słowackiego 3 i 3A, obr. Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokalu nr 1 w budynku przy ul. Słowackiego 3A

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych –

właścicielowi lokalu nr 1 w budynku przy ul. Słowackiego 3A w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Słowackiego 3A w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalu nr 1 w robót jak niżej:

- 1) замуrowanie kratki wywiewnych w łazience i WC wyprowadzonych na korytarz,
- 2) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience i WC,
- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej kuchni, gdzie znajduje się piec kaflowy i kuchenka gazowa z wyprowadzaniem wentylacji ponad dach i wymianą kratki na niezamykaną,
- 4) 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.

wykonanie nawiewu w drzwiach do łazienki i w drzwiach do WC

Roboty, o których mowa w pkt 1-4 należy wykonać w terminie do dnia 31.03.2018 r.

ZAKAZUJĘ

użytkowania pieca kaflowego w pomieszczeniu kuchni -

do czasu wykonania wentylacji nawiewno - wywiewnej w kuchni, gdzie znajduje się piec kaflowy.

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

Uzasadnienie

Dnia 03.04.2017 r. do tut. Organu wpłynęło pismo administratora budynku przy ul. Słowackiego 3, 3A w Wałbrzychu – Sidom Zarządzanie Nieruchomościami

w sprawie niezastosowania się do zaleceń kominiarskich przez Biuro Turystyczno – Usługowe „Juventur” Wałbrzych. Do pisma dołączony został protokół kominiarski z 28.11.2016 r. z informacją, że w lokalu biura jw. brak jest wkładu kominowego kwasoodpornego do kotła CO gazowego o długości 5 m od wylotu komina, należy wymienić łącznik od kotła CO gazowego (skorodowany), zakaz użytkowania kotła do czasu zamontowania wkładu kominowego, brak wentylacji do kotła CO gazowego.

Na żądanie tut. Organu z dnia 28.04.2017 r. – zarządca budynku w dniu 19.05.2017 r. przedłożył w tut. Organie protokoły badań i sprawdzeń, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy Prawo budowlane. Z przedłożonego w dniu 05.10.2017 r. przez zarządcę budynku protokołu kominiarskiego nr 99/2017 z 28.09.2017 r., sporządzonego przez mistrza kominiarskiego Zdzisława Komorowskiego wynika, że lokal nr 1 nie został udostępniony do kontroli kominiarskiej.

Tut. Organ pismem z dnia 05.06.2017 r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynków przy ul. Słowackiego 3 i 3A, obr. Śródmieście nr 27 w Wałbrzychu oraz wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 03.07.2017 r. stwierdzono, że w budynku przy ul. Słowackiego 3A w lokalu nr 1 – wejście do kuchni z przedpokoju, kuchnia przechodnia. W kuchni kuchenka gazowa, kratka wywiewna z żaluzją na ścianie zewnętrznej, piec kaflowy, brak wentylacji wywiewnej, okna PCV bez nawiewników. W łazience 4 otwory nawiewne w drzwiach, brak okna, kratka wywiewna wyprowadzona na korytarz. WC posiadają drzwi bez otworów, kratka wywiewna na korytarz.

Zgodnie z § 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. § 155. 3. w przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewna lub 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. 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 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.

Wentylacja to proces usuwania z pomieszczeń zanieczyszczonego powietrza i dostarczania w jego miejsce powietrza świeżego. Wentylacja jest konieczna ponieważ powietrze we wszystkich pomieszczeniach stale ulega zanieczyszczeniu. Widoczne skutki złej wentylacji to: grzyb i pleśń na nadprożach, ościeżach okiennych, pod parapetem, w narożach pokoi, za meblami, zaparowane szyby w oknach, skroplona para wodna na chłodnych powierzchniach ścian i przedmiotach, nawiew powietrza przez kratki wywiewne w kuchni lub łazience, pęcznienie drewnianych mebli i podłóg. Niewidoczne skutki złej wentylacji to: złe samopoczucie-bóle i zawroty głowy, zmęczenie, podrażnienia błony śluzowej nosa, podrażnienia gardła, podrażnienia skóry, uczulenia, alergie, niszczenie konstrukcji budynku-wnikanie wilgoci do ścian i stopniowa ich destrukcja. Konsekwencją złej wentylacji i oddychania zanieczyszczonym powietrzem może być astma lub inne choroby dróg oddechowych, a nawet nowotwory. Niesprawnie działająca wentylacja w pomieszczeniach z gazowymi urządzeniami grzewczymi może doprowadzić do wydzielania się tlenu węgla. Zatrucie tlenkiem węgla może mieć bardzo poważne konsekwencje zdrowotne, może być śmiertelne.

Stwierdzone nieprawidłowości w lokalu nr 1: nieprawidłowe wentylacje wywiewne, brak wentylacji nawiewnej do lokalu, gdzie znajduje się urządzenie grzewcze - mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku (zagrożenie zatruciem, pożarem, 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 1-4.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 - w przypadku stwierdzenia, że 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 - 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 pomieszczeniu kuchni do czasu wykonania wentylacji nawiewno - wywiewnej w kuchni, gdzie znajduje się piec kaflowy.

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 1, które to nieprawidłowości mogą mieć wpływ na stan techniczny i bezpieczeństwo użytkowania całego budynku.

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-4 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 protokoł

kominiarski potwierdzający prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu.

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.