



Wałbrzych, dn. 2017-05-29

PINB.WB/7356/222-74A,B,C/4928-16/DK/ 461 /17

TIT-p. W. Szorepański
Jm. 2017.05.31

DECYZJA Nr. 177/2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U.2016.290 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U.2016.23 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu dz. nr 639/6, obr. Podgórze nr 33 – w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11 i 12 w tym budynku

NAKAZUJĘ:

Gminie Wałbrzych

- tj. właścicielowi lokali mieszkalnych nr 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11 i 12 w budynku przy ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej dla pomieszczeń kuchni, w lokalach nr 1, 5, 7, 9 i 12 gdzie zainstalowane są kuchenki gazowe czteropalnikowe,
- 2) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej dla pomieszczenia kuchni, w lokalu nr 3 gdzie zainstalowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i kocioł centralnego ogrzewania i w lokalu nr 11 gdzie zainstalowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i piec typu „żar”,
- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, w lokalu nr 7,
- 4) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu łazienki w lokalu nr 12,
- 5) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 8,
- 6) odłączenie trzonów kuchennych zainstalowanych w lokalach nr 1 i nr 9 od przewodu kominowego,
- 7) odłączenie pochłaniacza zainstalowanego w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 5, gdzie zainstalowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa.

Ustala się termin wykonania nakazu do dnia 30 września 2017 roku.

ZAKAZUJĘ:

- a) użytkowania kotła centralnego ogrzewania zlokalizowanego w pomieszczeniu kuchni lokalu nr 3 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu, w którym się znajduje,
- b) użytkowania pieca typu „żar” zlokalizowanego w pomieszczeniu kuchni lokalu nr 11 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu, w którym się znajduje,
- c) użytkowania trzonów kuchennych zainstalowanych w lokalach nr 1 i nr 9 do czasu ich odłączenia od przewodu wspólnego kominowego, do którego jest wpięty piec kaflowy lokalu nr 9,
- d) użytkowania pochłaniacza zainstalowanego w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 5 do czasu jego odłączenia od przewodu kominowego.

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy art. 66 ust. 2 stawy Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W związku z pismem Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu informującym o dwukrotnej interwencji Państwowej Straży Pożarnej w dniu 12 października 2016 roku w budynku mieszkalnym przy ul. Niepodległości nr 74 A w Wałbrzychu związanych z emisją tlenku węgla w lokalu mieszkalnym nr 9 (wyniki pomiarów tlenku węgla wyniosły odpowiednio 35 ppm i 55 ppm) - Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, na podstawie art. 65, art. 81 c ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy ul. Niepodległości nr 74 A,B,C w Wałbrzychu aktualnych protokołów okresowych kontroli budynku ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu wymaganych art. 62 ust 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, Decyzją Nr 250/2016 z dnia 26 października 2016 roku nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Niepodległości nr 74 A,B,C w Wałbrzychu przeprowadzenie kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz sporządzenie kompletnego protokołu sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych w tym prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do tych przewodów oraz prawidłowości funkcjonowania wentylacji nawiewno – wywiewnej w budynku mieszkalnym przy ul. Niepodległości nr 74 A,B,C w Wałbrzychu oraz zawiadomieniem o znaku: PINB.WB/7356/222-74A,B,C/4928-16/1799/RK/16 wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu.

W ramach wszczętego postępowania tutejszy Organ dokonał w dniach 13 i 14 grudnia 2016 roku oględzin w lokalach nr 1-12 budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu pod kątem prawidłowości funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności ojczyrna najemcy **lokalu nr 1** Pana Marcina Kierakowicza i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z przedpokoju, kuchni, dwóch pokoi (jeden wydzielony z kuchni), pomieszczenie WC na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym, zlewozmywak, trzon kuchenny (z którego wg oświadczenia Pana Marcina Kierakowicza najemcy nie korzystają). Brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, ślady po kratce wentylacyjnej (zamalowana). W wydzielonym z kuchni pokoju wentylacja przelotowa przez ścianę zewnętrzną. Drzwi do pokoju harmonijkowe, górą pokój otwarty. W drugim pokoju piec przenośny (zakupiony w Castoramie) Stolarka okienna w lokalu mieszkalnym PVC bez nawiewników.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności najemcy **lokalu nr 3** Pani Bożeny Tarnackiej i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z przedpokoju, kuchni, dwóch pokoi i WC zlokalizowanego na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem gazowym i kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni wyprowadzona przez ścianę na zewnątrz budynku. Stolarka okienna w lokalu mieszkalnym drewniana „poniemiecka”. Centralne ogrzewanie zastane przez najemcę. Lokal zamieszkały przez obecnego najemcę od 2000 roku.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności najemcy **lokalu nr 5** Pani Grażyny Balickiej i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z przedpokoju, kuchni, dwóch pokoi, pomieszczenia sanitarnego i WC zlokalizowanego na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym, pralkę, pochłaniacz. Pomieszczenie sanitarne wyposażone jest wabinę natryskową, umywalkę i kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. Pomieszczenie posiada wentylację wywiewną, pomieszczenie nie posiada drzwi. Nawiew z dużego pokoju poprzez drzwi z kratką do pomieszczenia sanitarnego i kuchni.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności najemcy **lokalu nr 7** Pani Pauliny Papiernik i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się ze wspólnego przedpokoju, kuchni, pokoju i łazienki z WC. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym, zlewozmywak dwukomorowy i pralkę. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni wyprowadzona przez ścianę na zewnątrz budynku. Łazienka wyposażona w brodzik, muszlę ustępową, umywalkę. W łazience zamontowano okno z PCV, wykonano otwór na wentylację. Pomieszczenie przewidziane do remontu. W pokoju piec kaflowy. W mieszkaniu stolarka okienna z PCV bez nawietrzaków.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności ojca najemcy **lokalu nr 8** Pana Zenona Lisieckiego i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z kuchni, dwóch pokoi (jeden wydzielony z kuchni), pomieszczenie WC na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym (nieczynna, odłączony gaz), urządzenie elektryczne na dwie płyty, piec typu „żar”. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni wyprowadzona przez ścianę na zewnątrz budynku, kratka wentylacyjna w dniu oględzin zamknięta. W pokoju piec kaflowy, okna drewniane.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności najemcy **lokalu nr 9** Pani Lidii Bujak i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z kuchni, jednego pokoju i pomieszczenia WC zlokalizowanego na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem gazowym, zlewozmywak dwukomorowy, pralkę i trzon kuchenny, z którego najemczyni wg oświadczenia nie korzysta. W pokoju piec kaflowy. W lokalu mieszkalnym okna PVC bez nawietrzaków.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności najemcy **lokalu nr 11** Pana Eugeniusza Wróbla i Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z kuchni pokoju pomieszczenia WC zlokalizowanego na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową, zlewozmywak dwukomorowy, pralkę, piec typu „żar”. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni zatkana kartonem. Okna z PVC bez nawietrzaków. W pokoju piec kaflowy. Lokal zadłużony o bardzo niskim standardzie.

W wyniku oględzin w dniu 13 grudnia 2016 roku, przeprowadzonych w obecności najemców **lokalu nr 12 Państwa Ireny i Stanisława Pukszlis oraz** Pana Sylwestra Filipiaka (BOK Wałbrzych) stwierdzono, że lokal mieszkalny składa się z kuchni, jednego pokoju podzielonego na dwa mniejsze, łazienki i pomieszczenia WC zlokalizowanego na korytarzu. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni przelotowa przez ścianę, w dniu oględzin zatkana. W łazience zlokalizowano wannę i pralkę. Pomieszczenie łazienki nie posiada wentylacji wywiewnej. Drzwi do łazienki podcięte z czterema otworami. Okno w kuchni z PVC, w pokojach stare drewniane. Piec kaflowy na dwa pokoje.

Na żądanie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, DOMMED Spółka z o.o. - zarządca budynku, w dniu 25 października 2016 roku przekazał aktualne protokoły z kontroli okresowej instalacji gazowej, elektrycznej oraz protokół z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i podłączeń do nich w budynku przy ul. Niepodległości nr 74 A w Wałbrzychu oraz wykonując nakaz Decyzji nr 250/2016 z dnia 20 października 2016 roku w dniu 18 listopada 2016 roku dostarczył ekspertyzę kominiarską z dnia 06 listopada 2016 roku dla ww. budynku. Ekspertyza kominiarska zawiera następujące uwagi dla nw. lokali mieszkalnych:

1. **W mieszkaniu nr 1** w pomieszczeniu kuchni zainstalowano trzon kuchen, podłączony do przewodu kominowego, podłączenie trzonu kuchennego wykonano niezgodnie z § 145.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (podłączenie do przewodu kominowego, w którym jest wpięty trzon kuchenny i piec kaflowy lokalu mieszkalnego nr 9). Pomieszczenie kuchni nie posiada wymaganej wentylacji. Obecna wentylacja wywiewna wykonana jest w postaci otworu przez ścianę zewnętrzną ścianą bez wyprowadzenia izolowanym termicznie przewodem o średnicy min. 150 mm ponad dach. Lokal posiada okna PVC bez nawietrzaków. W pomieszczeniu pokoju zainstalowany jest piec stalowy - stałopalny, podłączony do przewodu kominowego zgodnie z przepisami w tym zakresie.
2. **Lokal mieszkalny nr 3** posiada zainstalowany kocioł centralnego ogrzewania, podłączony prawidłowo do przewodu kominowego, podłączenie kotła c.o. wykonano zgodnie z § 145.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pomieszczenie z kotłem nie posiada wymaganej wentylacji.
3. **Lokal mieszkalny nr 5** posiada zainstalowany kocioł centralnego ogrzewania, podłączony prawidłowo do przewodu kominowego, podłączenie trzonu kuchennego wykonano zgodnie z § 145.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pomieszczenie z kotłem posiada wymaganą wentylację nawiewno-wywiewną.
4. **Lokalu mieszkalnego nr 7 i 8 nie udostępniono.**

5. **Lokal mieszkalny nr 9** posiada zainstalowany trzon kuchenny oraz piec kaflowy podłączone do jednego przewodu kominowego. Podłączenie trzonu kuchennego wykonano niezgodnie z § 145.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokal mieszkalny nie posiada wentylacji.
6. **Lokalu mieszkalnego nr 11 nie udostępniono.**
7. **W mieszkaniu nr 12** zainstalowany jest piec kaflowy, podłączone do przewodu kominowego zgodnie z przepisami w tym zakresie. Obecna wentylacja wywiewna wykonana jest w postaci otworu przez ścianę bez wyprowadzenia izolowanym termicznie przewodem o średnicy min. 150 mm ponad dach. W lokalu zamontowano okna PVC bez nawietrzaków.

Ogłędziny przeprowadzone w dniach 13 i 14 grudnia 2016 roku w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w lokalach mieszkalnych nr 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11 i 12 – brak jest prawidłowej wentylacji nawiewno/wywiewnej (wentylacji nawiewno/wywiewnej w pomieszczeniach kuchni w lokalach nr 1, 3, 5, 7, 9, 11 i 12 i pomieszczeniu łazienki w lokalu nr 7, wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 8 i w pomieszczeniu łazienki w lokalu nr 12), wymaganej przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422) 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, PN-87/B-02411 Ogrzewnictwo. Kotłownie wbudowane na paliwo stałe. Wymagania).

W tej sytuacji w dniu 22 lutego tut. Organ nadzoru, zawiadomił strony o zamiarze wydania decyzji administracyjnej oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy celem wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów czym zadośćuczyniono przepisom art. 7, art. 10 § 1, art. 77 § 1 i art. 81 Kodeksu postępowania administracyjnego. Żadna ze stron tego postępowania z tej możliwości nie skorzystała.

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, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

Zgodnie z § 51 rozporządzenia jak wyżej – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia.

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).

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). Wentylację wywiewną należy wykonać zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w § 142.1 rozporządzenia, który mówi, że

przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu, w § 153.6. rozporządzenia, który mówi, że przewody prowadzone przez pomieszczenia lub przestrzenie nieogrzewane powinny mieć izolację cieplną, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 267.1 rozporządzenia, który mówi, że przewody wentylacyjne powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

Zgodnie z § 77.1 cyt. wyżej rozporządzenia pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy również, że zgodnie z zapisem § 79.1 drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części – otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza.

Urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określonego w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych (§ 170 ust. 1 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.

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń dla zdrowia ludzi spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu i odpływu powietrza „do” i „z” pomieszczeń, poprzez nie zapewnienie odpowiedniego składu powietrza w 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 poprzez wentylację nawiewną, natomiast „zużyte powietrze” musi być usuwane poprzez wentylację wywiewną.

Zgodnie z przepisami PN-87/B-02411, kotłownię na paliwo stałe o mocy do 25 kW z kotłem umieszczonym w piwnicy budynku lub na poziomie ogrzewanych pomieszczeń powinny spełniać następujące wymagania:

- w zakresie wentylacji nawiewnej - w pomieszczeniu kotła powinien znajdować się otwór niezamykany o powierzchni co najmniej 200cm² (co odpowiada kanałowi o średnicy Ø 160mm = 200,96cm²) umieszczony nie wyżej niż 1m od poziomu podłogi kotłowni. Odległość dolnej krawędzi otworu wlotowego czerpni powietrza od poziomu terenu powinna wynosić co najmniej 2m (§ 152 ust. 3 rozporządzenia jak wyżej).
- w zakresie wentylacji wywiewnej - pomieszczenie kotła powinno mieć kanał wywiewny o przekroju nie mniejszym niż 14 x 14cm = 196cm², z otworem wlotowym pod sufitem pomieszczenia, wyprowadzony ponad dach i umieszczony obok komina. Otwór wlotowy do kanału wywiewnego powinien mieć wolny przekrój równy przekrojowi kanału. Kanał wywiewny i otwór wlotowy do niego nie mogą mieć urządzeń do zamykania. Stosowanie wentylacji wyciągowej mechanicznej jest niedopuszczalne. Przewód wentylacyjny powinien być wykonany z materiału niepalnego.

Mieszkania nr 1, 5, 7, 9, 11 i 12 zostały uszczelnione poprzez wymianę starych, tradycyjnych okien drewnianych, które były nieszczelne - na okna nowoczesne z PCV, które są prawie idealnie szczelne. Okna te są wprawdzie wyposażone w tzw. mikrowentylację, jednakże jej działanie zakłada świadome użytkowanie okna, co oznacza, że okna z mikrowentylacją są dalej oknami szczelnymi, ponieważ wentylacja naturalna (grawitacyjna) powinna odbywać się samoistnie, bez udziału użytkownika.

W ocenie tutejszego organu korzystanie z urządzeń gazowych i grzewczych (kuchenki gazowe w pomieszczeniach kuchni w lokalach nr 1, 3, 5, 7, 9, 11 i 12, trzony kuchenne w pomieszczeniach kuchni w lokalach nr 1 i 9, piec centralnego ogrzewania w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 3 oraz piec typu „żar” w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 11) zainstalowanych w pomieszczeniach bez prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej może stanowić potencjalne zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego, a także bezpieczeństwa mienia, gdyż może dojść do

zatrucia szkodliwymi substancjami powstałymi w procesie spalania paliw, a także do wybuchu bądź pożaru, w wyniku których bardzo często dochodzi do uszkodzeń, zniszczeń części wspólnych budynku. Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkowników lokali mieszkalnych.

Stosownie do przepisu wynikającego z § 145.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, który mówi że: „trzony kuchenne i kotły grzewcze na paliwo stałe oraz kominki z otwartym paleniskiem lub zamkniętym wkładem kominkowym o wielkości otworu paleniskowego kominka do 0,25 m² mogą być przyłączone wyłącznie do własnego, samodzielnego przewodu kominowego dymowego, posiadającego co najmniej wymiary 0,14x0,14 m lub średnicę 0,15 m, a w przypadku trzonów kuchennych typu restauracyjnego oraz kominków o większym otworze paleniskowym - co najmniej 0,14x0,27 m lub średnicę 0,18 m, przy czym dla większych przewodów o przekroju prostokątnym należy zachować stosunek wymiarów boków 3:2.”, trzony kuchenne zamontowane w lokalach nr 1 i nr 9 powinny posiadać własny samodzielny przewód dymowy. Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha nakazał odłączenie trzonów kuchennych w lokalach nr 1 i 9 od wspólnego przewodu kominowego, do którego wpięty jest również piec kaflowy lokalu nr 9 i zakazał ich użytkowania do czasu ich odłączenia od przewodu kominowego.

Stosownie do §150 ust. 9 cyt. powyżej rozporządzenia „W pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione”, dlatego też tutaj. Organ nadzoru nakazał odłączenie od przewodu kominowego pochłaniacza zainstalowanego w pomieszczeniu kuchni w lokalu nr 5.

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, co niniejszą decyzją orzeczono a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, zakazano użytkowania kotła centralnego ogrzewania do czasu wykonania wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu w którym się znajduje. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

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).

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku, bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, higieny i zdrowia (istnieje bowiem potencjalne zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców z powodu możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami, pożaru, wybuchu budynku przy ul. Niepodległości nr 74C w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 13 grudnia 2016 roku, aktualne protokoły badań i sprawdzeń, tutaj. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Niepodległości nr 74 C w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 1, 3, 5, 7, 8, 9, 11 i 12 w tym budynku.

Pouczenie:

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

O wykonaniu nakazu należy niezwłocznie powiadomić tut. Organ, dołączając dokumenty potwierdzające prawidłowość funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej w wymienionych lokalach oraz odłączenie urządzeń, o których mowa w pkt.6 i 7 od przewodu kominowego tj. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami oraz protokół kominiarski, potwierdzające wykonanie nakazów tej decyzji.

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 Wałbrzycha.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Martola Kraus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego wg rozdzielnika.

