



Wałbrzych, 2018.02. 15
BL 2512:421-16.2018

DECYZJA NR 44 /2018

15-02-2018

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 2017r. poz. 1332), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Psie Pole 9 (działka nr 40/2, obręb nr 26 Nowe Miasto) w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokali nr 1, 2, 10 w budynku przy ul. Psie Pole 9,

[Signature]

NAKAZUJE

Gminie Wałbrzych –

właścicielowi lokalu nr 1, 2, 10 w budynku przy ul. Psie Pole 9 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Psie Pole 9 w Wałbrzychu poprzez wykonanie robót jak niżej:

1) w lokalu mieszkalnym nr 1:

- wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno - wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, w której zlokalizowany jest kocioł c.o. na opał stały,
- 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,
- w pomieszczeniu kuchni likwidację istniejącej wentylacji mechanicznej i wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno - wywiewnej,

2) w lokalu mieszkalnym nr 2:

- wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience oraz prawidłowego nawiewu w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki poprzez wykonanie otworów o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż $0,022 \text{ m}^2$,
- 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,
- w pomieszczeniu kuchni zapewnienie wentylacji nawiewnej do pomieszczenia z kotłem c.o. na opał stały.

3) w lokalu mieszkalnym nr 10

- wykonanie prawidłowego nawiewu w dolnej części drzwi do pomieszczenia łazienki poprzez wykonanie otworów o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż $0,022 \text{ m}^2$,
- 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,
- w pomieszczeniu kuchni likwidację okapu elektrycznego wyciągowego.

Roboty, o których mowa w pkt. 1a, b, c; 2a, b, c; 3a, b, c należy wykonać w terminie do dnia 30.06.2018r

ZAKAZUJE

- użytkowania kotła c.o. w lokalu nr 1 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w łazience, gdzie kocioł się znajduje,

- użytkowanie kotła c.o. w lokalu nr 2 do czasu wykonania wentylacji nawiewnej do kuchni, gdzie znajduje się kocioł.

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

UZASADNIENIE

Dnia 16.12.2016r. do wiadomości tut. organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo administratora budynku - Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. przy ul. Andersa 48 w Wałbrzychu zawiadamiające Prokuraturę Rejonową w Wałbrzychu o stworzeniu przez Teresę Wieczorek, zajmującą lokal nr 1 bez tytułu prawnego, zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców budynku przy ul. Psie Pole 9 z powodu użytkowania pieca centralnego ogrzewania na opał stały będącego w złym stanie technicznym i zamontowanego w pomieszczeniu łazienki bez wentylacji wywiewno - nawiewnej.

Na żądanie tut. Organu z dnia 22.12.2016r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. – administrator budynku w dniu 30.12.2016r. przedłożył w tut. Organie część wymaganych dokumentów, tj. protokoły badań i sprawdzeń instalacji elektrycznych, protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowych, protokoł z kontroli rocznej stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, protokoł z pięcioletniego przeglądu budynku z miesiąca czerwca 2012r..Dnia 30.01.2017r., 08.02.2017r. zarządca budynku przedłożył do tut. organu częściowe protokoły z kontroli przewodów kominowych, tj. nr 144 z dnia 27.01.2017r. sporządzony przez Sebastiana Samotyja, nr 144A z dnia 06.02.2017r. sporządzony przez Daniela Siarę. W dniu 23.02.2017r. zarządca budynku przedłożył całościowy protokoł z kontroli przewodów kominowych uzupełniony o lokale mieszkalne nr 4,5,6 i 7 nr 144A z dnia 20.02.2017r. sporządzony przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę.

Z w/w protokołów kominiarskich wynika, że:

- w lokalu mieszkalnym nr 1 brak jest wentylacji nawiewno - wywiewnej w łazience, brak wymaganej wentylacji nawiewnej do kotła c.o., wentylator elektryczny podłączony w kuchni do komina (nakaz odłączenia), junkers odłączony od komina, lokal uszczelniony oknami PVC,
- w lokalu mieszkalnym nr 2 brak jest wentylacji wywiewnej w łazience, zbyt mały nawiew w drzwiach łazienki, lokal uszczelniony oknami PVC bez nawiewników,
- w lokalu mieszkalnym nr 10 zbyt mały nawiew w drzwiach łazienki, lokal uszczelniony oknami PVC bez nawiewników.

Tut. Organ pismem z dnia 14.02.2017r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Psie Pole 9, obr. Nowe Miasto nr 26 w Wałbrzychu oraz wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.

Podczas oględzin w dniu 10.03.2017r. w lokalach mieszkalnych nr 1, 2, 10 budynku mieszkalnego przy ul. Psie Pole 9 stwierdzono, co następuje:

- lokal mieszkalny nr 1
 - pomieszczenie higienicznosanitarne - łazienka + wc - wejście z przedpokoju zamykane drzwiami bez nawiewu, w pomieszczeniu okienko PVC bez nawiewu, brak wentylacji wywiewnej, kocioł c.o. na opał stały, istniejący gazowy podgrzewacz wody odłączony od komina (zamurowany wlot do komina),
 - kuchnia - wejście do kuchni z przedpokoju bez drzwi, kuchnia dzielona ścianką lekką bez drzwi, w kuchni okno PVC bez nawiewu, kuchenka gazowa, wentylacja mechaniczna wywiewna w przedpokoju stanowiąca wywiew dla pom. kuchni odłączona,
- lokal mieszkalny nr 2
 - pomieszczenie higienicznosanitarne - łazienka + wc - zamykane drzwiami ze zbyt małym nawiewem (drzwi z czterema systemowymi otworami o średnicy 3cm i łącznym przekroju 28,28cm²), w pomieszczeniu okienko PVC bez nawiewu, brak wentylacji wywiewnej, c.w.u. bojler elektryczny,
 - kuchnia - wejście do kuchni z przedpokoju bez drzwi, kuchnia zamykana drzwiami, kuchenka gazowa, nawiew pod oknem, w kuchni wydzielone pomieszczenie z kotłem c.o. na opał stały

zamykane drzwiami harmonijkowymi, wentylacja wywiewna przejściowa z kuchni do pom. z kotłem c.o., za mały nawiew do pomieszczenia z kotłem c.o..

□ lokal mieszkalny nr 10

- pomieszczenie higienicznosanitarne - łazienka + wc - zamykane drzwiami ze zbyt małym nawiewem (drzwi z czterema systemowymi otworami o średnicy 3cm i łącznym przekroju $28,28\text{cm}^2$), w pomieszczeniu okienko PVC bez nawiewu, wentylacja wywiewna w suficie ponad dach, kocioł gazowy dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania,
- kuchnia - wejście do kuchni z przedpokoju bez drzwi, kuchnia przechodnia, kuchenka gazowa, okap elektryczny wyciągowy, wentylacja wywiewna grawitacyjna.

Dnia 10.05.2017r. tut. organ został poinformowany o wyborze nowego zarządcy, którym obecnie jest DOMAG Zarządzanie Nieruchomościami, z/s ul. Osiedle Górnicze 50, 58-308 Wałbrzych.

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 wielopoziomowym budynku jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu w budynku wielopoziomowym.

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 tlenku węgla. Zatrucie tlenkiem węgla może mieć bardzo poważne konsekwencje zdrowotne, może być śmiertelne.

Zgodnie z § 150.9 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.), 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.

Stwierdzone nieprawidłowości w lokalach mieszkalnych nr: 1 - brak wentylacji nawiewno - wywiewnej w łazience, w którym zlokalizowany jest kocioł c.o. na paliwo, brak nawiewu do lokalu, brak wentylacji prawidłowej wentylacji nawiewno - wywiewnej w pomieszczeniu kuchni; w lokalu nr 2 - brak prawidłowej wentylacji nawiewno - wywiewnej w pomieszczeniu higienicznosanitarnym, za mały nawiew do pomieszczenia z kotłem c.o.; w lokalu nr 10 - zbyt mały nawiew do pomieszczenia higienicznosanitarnego (łazienka + wc), wentylacja mechaniczna wywiewna w pomieszczeniu kuchni, w którym znajduje się kuchenka - mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku (zagrożenie zatruciem, pożarem, wybuchem, wiggłością, 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 1-3.

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 kotła c.o. w lokalu mieszkalnym nr 1 oraz nr 2 do czasu wykonania wentylacji nawiewno - wywiewnej w pomieszczeniach, w których znajdują się kotły c.o.

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 13.02.1998 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 lokali mieszkalnych nr 1,2,10.

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt. 1a, b, c; 2a, b, c; 3a, b, c 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 protokół kominiarski potwierdzający prawidłowość działania wentylacji nawiewno - wywiewnej w lokalach mieszkalnych nr 1, 2, 10.

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
NAZDORU BUDOWLANEGO
DLA MIASTA WAŁBRZYCHA
[Signature]

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego.