

POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
w powiecie wałbrzyskim
ul. Wyżewicza 22, tel. (074) 84-60-685
58-500 WAŁBRZYCH
NIP: 60224438-187 Regon: 090724390

BL

p. Smol
27.06.12
yf

Wałbrzych, dn: 2012-06-20

Biurowo Obsługi Klienta
Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu

RE

21.06.2012

25.06.2012

INB.WB/7356/81-39/1675-11/12/1769/2012

liczba załączników
Podpis

DECYZJA Nr. 282./2012

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zmianami) i art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 30, poz. 168 z dnia 14 czerwca 1960 r., tekst jednolity z dnia 9 października 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Głuszyckiej 39 w Wałbrzychu w wyniku ponownego rozpatrzenia sprawy

nakładam na
Gminę Wałbrzych
właścicielkę budynku mieszkalnego
przy ul. Głuszyckiej 39 w Wałbrzychu
obowiązek

wykonania robót budowlanych polegających na:

- w mieszkaniu nr 2 wykonaniu wentylacji w pomieszczeniu kotła co,
 - w mieszkaniu 4+5 usunięciu wentylacji mechanicznej, wykonaniu poprawnej wentylacji,
 - w mieszkaniu nr 10 wykonaniu nawiewu dla pieca co,
 - w mieszkaniu nr 12 rozszczelnieniu mieszkania przez nawiewniki okienne lub w inny technicznie możliwy sposób, wykonaniu nawiewu do kuchni,
 - w mieszkaniu nr 13 rozszczelnieniu mieszkania przez nawiewniki okienne lub w inny technicznie możliwy sposób,
 - w mieszkaniu nr 14 wymianie kratki zamykanej w kuchni na niezamykaną, wykonaniu wentylacji wywiewnej w łazience, wykonaniu prawidłowej wentylacji wywiewnej w przedpokoju, naprawie lub wymianie pieca kaflowego
 - w mieszkaniu nr 15 wykonaniu wentylacji,
 - w mieszkaniu nr 16 wykonaniu wentylacji wywiewnej w kuchni, wykonaniu poprawnej wentylacji łazienki, wykonaniu wentylacji nawiewno – wywiewnej dla pieca co,
 - w mieszkaniu nr 17 wymianie kratki zamykanej w przedpokoju na niezamykaną oraz wykonaniu nawiewu, wykonaniu wentylacji łazienki, rozszczelnieniu mieszkania przez nawiewniki okienne lub w inny technicznie możliwy sposób,
 - naprawie stopni schodowych, naprawie podestów i malowania w klatkach schodowych od 1-7 i 14-17,
 - naprawach miejscowych dachu,
- nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 października 2012 r.,

- naprawie gruntownej elewacji,
 - uporządkowaniu instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- nakazane roboty budowlane należy wykonać według wskazania osób właściwie uprawnionych w terminie do 30 listopada 2013 r.

Po upływie terminów należy zgłosić wydającemu decyzję wykonanie obowiązku i przedstawić oświadczenia osób właściwie uprawnionych o wykonaniu obowiązku oraz protokoły badań i sprawdzeń.

UZASADNIENIE

W kwietniu 2011 roku otrzymałam zbiorowe wystąpienie najemców mieszkań w budynku przy ulicy Głuszyckiej 39 w Wałbrzychu w sprawie stanu technicznego klatki schodowej prowadzącej do mieszkań 8-13. Dołączone do wystąpienia pisma interwencyjne w tej sprawie składane począwszy od 10 lipca 2006 r. u zarządzającego Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o. o. nie odnosiły skutku.

Po wszczęciu w dniu 10 czerwca 2011 r. postępowania administracyjnego z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Głuszyckiej 39 dokonane zostały w dniu 27 czerwca 2011 r. oględziny budynku. Na podstawie oględzin i protokołu kominiarskiego wydano decyzję, która została uchylona przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu.

W dniu 4 czerwca 2012 r. dokonano ponownych oględzin w przedmiotowej sprawie. W mieszkaniu nr 2 stwierdzono wykonanie wentylacji nawiewnej do kuchni. Według informacji najemcy kominiarz zalecił zamurowanie wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu kotła co na paliwo stałe. Kuchnia jest połączona z przedpokojem otworem bez drzwi. Okazano projekt z 1980 roku z września nieposiadający klauzuli utwierdzającej. W projekcie wentylacja była przewidziana obok wpięcia kotła do przewodu dymowego (aktualnie zalecane zamurowanie przewodu). W mieszkaniu nr 4+5 prowadzona jest legalizacja centralnego ogrzewania i łazienki w PINB w Wałbrzychu. Aktualnie stwierdzono wykonanie nawiewu do kuchni połączonej bez drzwi z przedpokojem, w którym jest piec co na opał stały. W łazience wentylacja mechaniczna wyprowadzona na zewnątrz. W łazience znajduje się podgrzewacz wody (bojler) elektryczny z podłączeniem do co. W mieszkaniu nr 7 stwierdzono likwidację wyciągu mechanicznego z okapu nad kuchenką elektryczną. W mieszkaniu nr 10 stwierdzono wykonanie wentylacji wywiewnej kuchni. Piec co w kuchni nie posiada nawiewu z zewnątrz. W mieszkaniu nr 12 piec co w kuchni, wentylacja wywiewna. Mieszkanie uszczelnione oknami PCV. Brakuje nawiewu do kuchni. W mieszkaniu łazienka z wc jest wydzielona z kuchni. Łazienka wentylowana oknem. W mieszkaniu nr 13 piec co w przedpokoju w szafie pod schodami. Brak nawiewu z zewnątrz. Drzwi obudowy zabezpieczone blachą. Blacha również na podłodze. Mieszkanie uszczelnione oknami PCV. W łazience wentylacja grawitacyjna, nawiew w drzwiach łazienki prawidłowy. W oknie kuchennym brak nawiewnika. Okap z wentylatorem mechanicznym nad kuchenką gazową – nie działa. W mieszkaniu nr 14 stwierdzono w kuchni i pokoju piec kaflowy. W kuchni kratka wywiewna zamykana, kratka nawiewna za lodówką. W łazience brak wentylacji wywiewnej – drzwi harmonijkowe. W przedpokoju wentylacja wywiewna zewnętrzna jest nieprawidłowa. Piec do oceny zduna. W mieszkaniu nr 15 w kuchni brak wentylacji, w łazience wentylacja grawitacyjna prawidłowa, nawiew prawidłowy. Ogrzewanie piecowe. W mieszkaniu nr 16 brakuje wentylacji wywiewnej z kuchni. Wentylacja łazienki wydzielonej z kuchni przez ścianę na klatkę schodową. W przedpokoju piec co na opał stały, brakuje nawiewu i wywiewu. W mieszkaniu nr 17 ogrzewanie z piecem co na opał stały. Piec w przedpokoju. Kratka wywiewna zamykana. Brak kratki nawiewnej. Łazienka wentylowana tylko oknem. Najemca zgłasza przeciek z dachu. W drzwiach łazienki brakuje nawiewu. Okna pcv bez nawiewników. Stwierdzono, że elewacja wymaga gruntownej naprawy. Klatki schodowe od 1 do 7 oraz od 14 do 17 wymagają naprawy stopni schodowych i podestu oraz malowania. Gospodarka wodno – ściekowa wymaga uporządkowania. Stwierdzono miejscowe przecieki z dachu wymagające naprawy.

Z protokołu kominiarskiego nr 917 z dnia 22 czerwca 2011 r. oraz nr 1618 z dnia 8 listopada 2011 r. wynika, że stan techniczny przewodów kominowych ponad dachem jest dostateczny, podłączenia do przewodów są wykonane nieprawidłowo, urządzenia kominowe działają prawidłowo, ciąg przewodów kominowych jest prawidłowy. Mistrz kominiarski wskazał na nieprawidłowo włączone do przewodu nr 2 dwa piece centralnego ogrzewania z mieszkań nr 16 i 17 oraz włączone nieprawidłowo do przewodu nr 17 piec centralnego ogrzewania z mieszkania nr 4+5 i piec pokojowy z mieszkania nr 7. Ponadto: w mieszkaniach nr 10, 15, 17 brak wentylacji wywiewnych w kuchniach, w mieszkaniu nr 2 brak nawiewu z zewnątrz dla pieca centralnego ogrzewania, w mieszkaniu nr 4+5 nieprawidłowa wentylacja na zewnątrz z koniecznością rozszczelnienia mieszkania wyposażonego w szczelne okna pcv, w mieszkaniu nr 7 wentylator elektryczny w okapie włączonym do przewodu grawitacyjnego nr 16, w mieszkaniu nr 10 brak nawiewu dla pieca centralnego ogrzewania, w mieszkaniu nr 12 brak nawiewu dla pieca centralnego ogrzewania, w mieszkaniu nr 13 brak nawiewu dla pieca centralnego ogrzewania, wentylator wyciągowy w okapie, konieczność rozszczelnienia mieszkania wyposażonego w okna pcv, w mieszkaniu nr 14 nieprawidłowo wykonana wentylacja zewnętrzna w kuchni, w mieszkaniu nr 17 brak nawiewu zewnętrznego dla pieca centralnego ogrzewania, w mieszkaniu nr 16 nieprawidłowa wentylacja zewnętrzna w kuchni i łazience, konieczność wymiany drabiny rewizyjnej.

Z opinii nr 1928 z 15 grudnia 2011 r. wynika, że w mieszkaniu nr 10 wentylacja nawiewna wykonana na zewnątrz jest w sposób prawidłowy.

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. c, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust. 1 pkt 1 lit d oraz w art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właściciel budynku, na którym to właścicieli ciąży obowiązek usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunął stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane.

Ujawniony w toku postępowania administracyjnego, w budynku mieszkalnym przy ul. Głuszyckiej 39 nieodpowiedni stan wentylowanie pomieszczeń powstały w wyniku zaniedbań wymaga naprawy, gdyż naruszono rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. 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).

W związku z tym, co powiedziano wyżej nakazałam Gminie Wałbrzych wykonanie określonych w osnowie decyzji robót budowlanych: w mieszkaniu nr 2 wykonanie wentylacji w pomieszczeniu kotła co, w mieszkaniu 4+5 usunięcie wentylacji mechanicznej, wykonanie poprawnej wentylacji, w mieszkaniu nr 10 wykonanie nawiewu dla pieca co, w mieszkaniu nr 12 rozszczelnienie mieszkania przez nawiewniki okienne lub w inny technicznie możliwy sposób, wykonanie nawiewu do kuchni, w mieszkaniu nr 13 rozszczelnienie mieszkania przez nawiewniki okienne lub w inny technicznie możliwy sposób, w mieszkaniu nr 14 wymianę kratki zamykanej w kuchni na niezamykaną, wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w przedpokoju, naprawę lub wymianę pieca kaflowego, w mieszkaniu nr 15 wykonanie wentylacji, w mieszkaniu nr 16 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni, wykonanie poprawnej wentylacji łazienki, wykonanie wentylacji nawiewno – wywiewnej dla pieca co, w mieszkaniu nr 17 wymianę kratki zamykanej w przedpokoju na niezamykaną oraz wykonanie nawiewu, wykonanie wentylacji łazienki, rozszczelnienie mieszkania przez nawiewniki okienne lub w inny

technicznie możliwy sposób, naprawę stopni schodowych, naprawę podestów i malowanie w klatkach schodowych od 1-7 i 14-17, naprawy miejscowe dachu, naprawę gruntowną elewacji, uporządkowanie instalacji wodno – kanalizacyjnej. Roboty należy wykonać według wskazań osób właściwie uprawnionych i w nakazanych terminach przedstawić dokumenty potwierdzające prawidłowość wykonania.

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

Dowiadomości:

2. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o. o. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. Biuro Obsługi Klienta „Podgórze” ul. Jagiellońska 7-9, 58-303 Wałbrzych
4. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WAAB w gmachu
5. NB a/a AR/ES