

PINB.WB/7356/420-4a/4583-17/1708/DP/17

Wałbrzych, dn. 2017-11-30



DECYZJA Nr. 247/2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2,3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r., poz. 1257) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Gen. Zajączka 4a w Wałbrzychu (dz. nr 167/4, obręb Śródmieście 27)

NAKAZUJĘ:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi budynku przy ul. Gen. Zajączka 4a w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Gen. Zajączka 4a w Wałbrzychu (dz. nr 167/4, obręb Śródmieście 27), poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. w piwnicy: usunięcie wilgoci, ubytków i nierówności w posadzce oraz uzupełnienie tynków ściennych i sufitowych,
2. usunięcie fragmentu tynku odspojonego od sufitu i wiszącego nad klatką schodową przy otworze po wentylacji,
3. remont klatki schodowej poprzez naprawę spękanych i uzupełnienie brakujących tynków na ścianach i sufitach,
4. remont elewacji poprzez uzupełnienie cegieł i spoin w murze, uzupełnienie brakujących tynków,
5. naprawę struktury ceglanej i tynków tunelu przejściowego w budynku,
6. usunięcie zasmolowania przewodów kominowych w górnej części strychu pod dachem,
7. naprawę tynków na strychu,
8. remont dachu poprzez wymianę zmurszałych desek oraz uszczelnienie pokrycia z dachówki i papy,
9. w lokalu mieszkalnym nr 1 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni i toalecie,
10. w lokalu mieszkalnym nr 4 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni i pomieszczeniu wc (w części lokalu po przeciwnej stronie korytarza) oraz prawidłowej wentylacji wywiewnej w toalecie (pomieszczenie przy kuchni),
11. w lokalu mieszkalnym nr 5 wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience,
12. w lokalu mieszkalnym nr 6 należy:
 - 12a. odłączyć butlę gazową od kuchenki gazowej i jej usunąć ją z lokalu,
 - 12b. wykonać wentylację nawiewno-wywiewną w kuchni,
13. w lokalu mieszkalnym nr 7 udrożnienie wentylacji nawiewnej w kuchni oraz wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w łazience,
14. w lokalu mieszkalnym nr 8 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni i naprawę pieca kaflowego z popękkanymi kaflami w pokoju,
15. w lokalu mieszkalnym nr 9 wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni, łazience i pomieszczeniu z kotłem c.o. na gaz,

16. w lokalu mieszkalnym nr 11 naprawę bądź wymianę stolarki okiennej w kuchni oraz wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i wywiewnej w łazience, wymianę ścianki ażurowej na pełną w górnej części pomiędzy kuchnią a łazienką,
17. w lokalu mieszkalnym nr 12 uzupełnienie ścianki pomiędzy kuchnią a łazienką w górnej części, celem uzyskania pełnej zabudowy ścianką oraz wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i łazience,
18. w lokalu mieszkalnym nr 15 należy:
 - 18a. odłączyć wentylację wywiewną w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały od przewodu kominowego nr 4 i zamurować otwór w przewodzie kominowym, do którego wcześniej była wpięta wentylacja wywiewna z kuchni lokalu nr 10,
 - 18b. wykonać wentylację nawiewno-wywiewną w kuchni i pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały.

Numeracja przewodów według opinii kominiarskiej Daniela Siary nr 008116 z dnia 03.11.2017r.

Ustala się termin wykonania nakazów, o których mowa:

- w punktach 2,12a,18a do 15.12.2017r.,
- w punktach 1,7,8,9,10,11,12b,13,14,15, 16,17, 18b do 31.08.2018r.,
- w punkcie 4,5,6 do 30.11.2018r.,
- w punktach 3,7 do 30.11.2019r.

ZAKAZUJĘ:

- użytkowania butli gazowej w lokalu nr 6 do czasu jej odłączenia od kuchenki gazowej,
- użytkowania kotła c.o. gazowego w lokalu nr 9 do czasu wykonania wentylacji nawiewnej i prawidłowej wywiewnej w pomieszczeniu w którym usytuowany jest ten kocioł,
- użytkowania pieca kaflowego w lokalu nr 8 do czasu jego naprawy,
- użytkowania kotłów c.o. na opał stały w lokalach nr 4,7,15 do czasu wykonania wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniach, w których usytuowane są te kotły.

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

Uzasadnienie

W dniu 29.09.2017r. Janina Loster, najemca lokalu mieszkalnego przy ul. Gen. Zajączka 4a/11 w Wałbrzychu, stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, złożyła w tut. inspektoracie nadzoru budowlanego pismo w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego lokalu mieszkalnego, który zajmuje, w tym zniszczonych okien w lokalu oraz braku remontu lokalu po pożarze w 2011r.

Pan Piotr Olczak w protokole z przeglądu 5-letniego budynku z kwietnia 2017r. stwierdził brak izolacji poziomych i pionowych, zawilgocenia ścian i posadzek w piwnicy oraz ścian zewnętrznych na poziomie przyziemia, w obrębie klatki schodowej ubytki tynków, uszkodzenia powierzchni schodów betonowych, ubytki cegieł i betonu, zmuśnięte tynki w piwnicy i na strychu, luźne dachówki pokrycia dachu. Elewacja z ubytkami spoiwa i tynku, rysami i zaciekami. Naprawę luźnych dachówek oznaczył I stopniem pilności, tj. do natychmiastowego wykonania, naprawy, bądź wymiany, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, usunięcie zawilgoceń ścian i posadzek w piwnicy, nowe tynki strychu i piwnic, remont elewacji oznaczył II stopniem pilności, tj. do wykonania w ciągu jednego roku lub do okresu zimowego,

natomiast remont klatki schodowej, oznaczony III stopniem pilności, może być odłożony na okres do trzech lat bez specjalnej szkody dla mieszkańców lub użytkowników – w tym okresie należy zaplanować remont, opracować dokumentację oraz zlecić wykonanie robót remontowych.

Pismem z dnia 30.10.2017r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Gen. Zajączka 4a w Wałbrzychu (działka nr 167/4, obręb Śródmieście 27), stanowiącego własność Gminy Wałbrzych.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu za pismem z dnia 06.11.17r. przekazał do tut. Organu opinię kominiarską nr 008116 z wyników przeprowadzonej kontroli urządzeń grzewczo-kominowych z dnia 03.11.2017r. zawierającą inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń w budynku przy ul. Gen. Zajączka 4a w Wałbrzychu, sporządzoną przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę. W protokole kominiarz stwierdził, że podczas kontroli przewody szczelne, podłączenia w przewodach prawidłowe oprócz przewodu nr 4, do którego włączono wentylację z pomieszczeń o różnych wymaganiach sanitarno-zdrowotnych, tj. wentylację kuchni z lokalu nr 10 i kotłowni z lokalu nr 15. Odnosząc się do lokali mieszkalnych stwierdził:

- w lokalu nr 1 butlę gazową turystyczną, brak wentylacji wywiewnej w kuchni i toalecie,
- w lokalu nr 3 brak podłączeń (pustostan),
- w lokalu nr 4 (lokal powstały z połączenia lokali 4 i 2), okna PCV bez nawiewników, w kuchni z kotłem c.o. na opał stały brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w dwóch toaletach brak wentylacji wywiewnej, do likwidacji wentylator elektryczny na korytarzu w toalecie m. 4,
- w lokalu nr 5 wentylacje wywiewne w łazience i kuchni nieprawidłowe i elektryczne,
- w lokalu nr 6 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w lokalu nr 7 wentylację nawiewną zakrytą, brak wentylacji wywiewnej w łazience i nawiewu w drzwiach łazienki,
- w lokalu nr 8 brak wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w lokalu nr 9 okna PCV bez nawiewników, w przedpokoju z kotłem c.o. gazowym oraz w kuchni i łazience wentylacja wywiewna nieprawidłowa, brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla kotła c.o. gazowego, zakaz użytkowania c.o. gazowego do czasu wykonania prawidłowych wentylacji,
- w lokalu nr 10 w lokalu jest butla gazowa, wymienić kratkę wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w lokalu nr 11 brak wentylacji wywiewnej w kuchni,
- w lokalu nr 12 okna PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna kuchni elektryczna wykonana nieprawidłowo, brak wentylacji wywiewnej łazienki, brak nawiewu w drzwiach łazienki,
- w lokalu nr 14 okna PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna kuchni wykonana nieprawidłowo,
- w lokalu nr 15 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej w kuchni, brak wentylacji nawiewnej z zewnątrz dla kotła c.o. na opał stały w kotłowni, nawiew w drzwiach kotłowni za mały,
- w lokalu nr 16 brak podłączeń do przewodów.

W trakcie dokonywania oględzin budynku przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 08.11.2017r., przy udziale przedstawiciela Gminy Wałbrzych oraz zarządcy budynku stwierdzono: w piwnicy zawilgocenie posadzki, ubytki i nierówności w posadzce, ubytki tynków ściennych i sufitowych, w obrębie klatki schodowej ubytki tynków na ścianach, sufit nad ostatnią kondygnacją klatki schodowej z ubytkami tynku, spękany, z wiszącym fragmentem tynku przy otworze po wentylacji, dach kryty papą i dachówką. Ślady zacieków z nieszczelności pokrycia papowego na deskach pod papą i przewodach kominowych w części strychowej, deski częściowo

zdegradowane, występują prześwity w pokryciu dachówkowym. W części strychowej budynku zmruszałe tynki ściennie obsypują się, a przez przewody kominowe w górnej części pod dachem przebija smoła. Na elewacji budynku pozostały jedynie resztki tynku, mur ceglany z ubytkami spoin i ubytkami cegieł, na suficie tunelu pod budynkiem drobne rysy tynku, a ściany tunelu z ubytkami tynków. Powyższe ustalenia potwierdzają nieodpowiedni stan techniczny budynku opisany w protokole 5-letnim.

Oględziny przeprowadzono również w udostępnionych lokalach mieszkalnych nr 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15. Lokale nr 2 i 13 zostały przyłączone do innych mieszkań. Do oględzin nie udostępniono lokali nr 1, 3(pustostan), 5, 7, 14(pustostan), 16(pustostan), pomimo prawidłowego zawiadomienia o ich terminie. Lokale nr 2 i 13 zostały przyłączone do innych mieszkań.

Podczas oględzin lokali mieszkalnych stwierdzono:

- w lokalu nr 4 (lokal powstały z połączenia lokali 4 i 2), okna PCV bez nawiewników, w kuchni z kotłem c.o. na opał stały wentylacja nawiewna poprzez kratkę w ścianie zewnętrznej pod oknem i brak wywiewu, w jednej z dwóch toalet (bez urządzeń ogrzewczych) wentylację wywiewną z wentylatorem elektrycznym wyprowadzoną na korytarz i drzwi harmonijki, w drugiej - wc brak wywiewu, nawiew przez otwory umieszczone w dolnej części podciętych drzwi,
- w lokalu nr 6 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni z kuchenką gazowo-elektryczną na gaz z butli,
- w lokalu nr 8 ze starą stolarką okienną skrzynkową, brak wentylacji wywiewnej w kuchni, w której zamontowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i trzon kuchenny na opał stały, w pokoju piec kaflowy z kaflami popękanymi – według informacji od najemcy lokalu – niesprawny,
- w lokalu nr 9 okna PCV bez nawiewników, w przedpokoju z kotłem c.o. gazowym dwufunkcyjnym i w kuchni brak nawiewu, wentylacje wywiewne prowadzone kanałami pod sufitem i wyprowadzone na zewnątrz kratką wentylacyjną w ścianie zewnętrznej, łazienka – drzwi harmonijki i wywiew podłączony do kanału wentylacyjnego z przedpokoju. Przebudowy instalacji gazowej, budowy instalacji c.o. wraz z zabudową kotła gazowego dokonano w oparciu o decyzję Starosty Wałbrzyskiego nr 1154/03 z dnia 18.11.2003r.
- w lokalu nr 10 okna PCV z nawiewnikami, w kuchni (w oknie nawiewnik) wentylacja wywiewna podłączona do przewodu kominowego, trzon kuchenny i kuchenka gazowa podłączona do instalacji gazowej z sieci, butla gazowa została usunięta z lokalu, w pokoju piec kaflowy (w oknie nawiewnik),
- w lokalu nr 11 ze starą stolarką okienną skrzynkową stan techniczny okna w kuchni zły, brakuje części zawiasów, elementy drewniane zniszczone, wg przedstawiciela zarządcy zakwalifikowane do wymiany, pozostałe okna wymagają konserwacji, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni z kuchenką gazowo-elektryczną czteropalnikową i grzejnikiem elektrycznym, w łazience z bojlerem elektrycznym drzwi harmonijki, brak wentylacji wywiewnej, w górnej części ścianka ażurowa m-dzy kuchnią i łazienką,
- w lokalu nr 12 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni z kuchenką gazowo-elektryczną, w łazience z bojlerem elektrycznym ścianka działowa m-dzy kuchnią a łazienką do wysokości ok. 0,50m poniżej sufitu, w pokoju piec typu „żar”,
- w lokalu nr 15 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni z kuchenką elektryczną, w pomieszczeniu z kotłem c.o. na opał stały wywiew podłączony do przewodu kominowego, brak wentylacji nawiewnej z zewnątrz dla kotła c.o. na opał stały w kotłowni, nawiew przez drzwi podcięte 1,5-2,0cm oraz cztery otwory o średnicy 4-4,5cm.

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 budynku nieprawidłowości w zakresie użytkowania butli gazowej, czy braku prawidłowych wentylacji w lokalach, 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. Gen. Zajączka 4a w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia wybuchu gazu, bądź zatrucia szkodliwymi substancjami), 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 2002r., Nr 75 poz. 690 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zabrania stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej - 157 § ust.6 oraz 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. Natomiast § 150.3 mówi, iż w instalacjach wentylacji i klimatyzacji nie należy łączyć ze sobą przewodów z pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych.

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.

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 1,2,3 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, albo jest w nieodpowiednim stanie

technicznym – 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.

POUCZENIE:

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej bez ograniczeń, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej właściwe 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 oraz prawidłowość podłączeń do przewodów.

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 Wałbrzyska.

Zgodnie z art.127a kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzyska

Mariola Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości :

2. Prezydent Miasta Wałbrzyska BAA-B, ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. PINB-a/a DP