

T.2017/MI 71 40648

Wałbrzych, dn. 2017-11-30

PINB.WB/7356/420-5/1512-17/1407/DP/17

TIT- p. W. Szarepański

p. m.

2017.12.05

DECYZJA Nr 246/2017



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 2016r., poz. 1257) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu (dz. nr 168/2, obręb Śródmieście 27)

NAKAZUJE:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi budynku przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu (dz. nr 168/2, obręb Śródmieście 27), poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. w piwnicy: usunięcie wilgoci, ubytków i nierówności w posadzce, naprawę bądź wymianę stropu nad piwnicą oraz uzupełnienie tynków ściennych i sufitowych,
2. remont klatki schodowej poprzez uzupełnienie ubytków w posadzce na parterze, uzupełnienie tynków na ścianach, naprawę uszkodzonych stopni schodowych,
3. remont elewacji poprzez odbicie luźnych, odspojonych tynków, naprawę struktury ceglanej i spoin w murze oraz uzupełnienie brakujących tynków,
4. naprawę tynków na strychu,
5. remont dachu poprzez wymianę zmurszałych desek oraz naprawę bądź wymianę pokrycia z papy,
6. w lokalu mieszkalnym nr 8 udrożnienie wentylacji nawiewnej w kuchni,
7. w lokalu mieszkalnym nr 11 należy:
 - 7a. odłączyć butlę gazową od kuchenki gazowej i usunąć ją z lokalu,
 - 7b. wykonać wentylację nawiewną do łazienki,
8. w lokalu mieszkalnym nr 13 należy:
 - 8a. odłączyć butlę gazową od kuchenki gazowej i usunąć ją z lokalu,
 - 8b. odłączyć kocioł c.o. na opał stały od przewodu kominowego nr 9 (nieprawidłowo wpięty do przewodu, do którego wcześniej podłączona została kuchnia węglowa z lokalu nr 8) i замуrować otwór,
 - 8c. wykonać wentylację wywiewną w kuchni,
9. w lokalu mieszkalnym nr 14 należy:
 - 9a. wykonać wentylację wywiewną w kuchni i w łazience,
 - 9b. naprawić instalację elektryczną pod kątem spełnienia wymagań ochrony przeciwporażeniowej,
10. w lokalu mieszkalnym nr 16 udrożnienie wentylacji nawiewnej.

Numeracja przewodów według opinii kominiarskiej Daniela Siary nr 008122 z dnia 27.10.2017r.

Ustala się termin wykonania nakazów, o których mowa:

- w punktach 6,7a,8a,8b,9b,10 do 20.12.2017r.,
- w punktach 1,5,7b,8c,9a do 31.08.2018r.,
- w punkcie 3 do 30.11.2018r.,
- w punktach 2,4 do 30.11.2019r.

ZAKAZUJĘ:

- użytkowania butli gazowych w lokalach nr 11 i 13 do czasu ich odłączenia od kuchenek gazowych,
- użytkowania kotła c.o. na opał stały w lokalu nr 13 do czasu jego odłączenia od przewodu kominowego i zamurowania otworu.

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

Uzasadnienie

W dniu 09.10.2017r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu, tj. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. z siedzibą : ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu, wymaganych art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

W protokole z przeglądu 5-letniego (i rocznego) budynku z kwietnia 2017r. Piotr Olczak 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, zmurszałe tynki w piwnicy i na strychu. Elewacja z ubytkami spoiwa i tynku oraz z zaciekami. Remont elewacji oznaczył I stopniem pilności, tj. do natychmiastowego wykonania, naprawy, bądź wymiany, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, usunięcie zawilgoczeń ścian i posadzek w piwnicy, nowe tynki strychu i piwnic 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. Z przekazanych protokołów z pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej wynika, że instalacja elektryczna w lokalu nr 14 nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej- protokół z dnia 20.01.2013r. Rafała Gajdy i Sebastiana Opałki.

Pismem z dnia 30.10.2017r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu (działka nr 168/2, 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 008122 z wyników przeprowadzonej kontroli urządzeń grzewczo-kominowych z dnia 27.10.2017r. zawierającą inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń w budynku przy ul. Gen. Zajączka 5 w Wałbrzychu, sporządzoną przez mistrza kominiarskiego, Daniela Siarę. W protokole kominiarz stwierdził, że podczas kontroli przewody szczelne, podłączenia w przewodach prawidłowe prócz przewodu nr 9, do którego włączono kocioł c.o. z lokalu nr 13 razem z piecem kuchennym z lokalu nr 8. Odnosząc się do lokali mieszkalnych stwierdził:

- w lokalu nr 1, 2 i lokalu użytkowym brak podłączeń do kominów dymowych,
- w lokalach nr 5,7 i 16 nie stwierdzono usterek,

- w lokalu nr 6 okna PCV bez nawiewników, wentylacja nawiewna zakryta, wentylację wywiewną w kuchni przykrytą regipsem odsłonić,
- w lokalu nr 8 okna PCV bez nawiewników, należy odsłonić kratkę wentylacji nawiewnej,
- w lokalu nr 10 okna PCV bez nawiewników, wentylacja nawiewna zatkana, w łazience brak wentylacji wywiewnej i za mały nawiew w drzwiach łazienki,
- w lokalu nr 11 okna PCV bez nawiewników, brak nawiewu w drzwiach łazienki, podczas kontroli wentylacja nawiewna zatkana,
- w lokalu nr 13 kocioł c.o. na opał stały w przedpokoju- brak wentylacji wywiewnej, brak wentylacji wywiewnej kuchni,
- w lokalu nr 14 wentylacje wywiewne w kuchni i łazience nieprawidłowe,
- w lokalu nr 15 okna PCV bez nawiewników, wentylacja nawiewna i wentylacje wywiewne w kuchni i łazience pozatykane.

W trakcie dokonywania oględzin budynku przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 15.11.2017r., przy udziale przedstawiciela Gminy Wałbrzych oraz zarządcy budynku stwierdzono: w piwnicy zawilgocenie posadzki, ścian i sufitu, wykwity zasolenia na ścianach, ubytki i nierówności w posadzce, ubytki zmurowanych, luźnych tynków ściennych i sufitowych, mocno skorodowane dolne stopki belek stalowych stropu nad piwnicą. Klatka schodowa z ubytkami w posadzce na parterze i tynków na ścianach, stopnie schodowe miejscowo uszkodzone, dość wytarte. Dach kryty papą, ślady zacieków z nieszczelności pokrycia papowego na deskach pod papą i przewodach kominowych w części strychowej, deski częściowo zdegradowane, zmurowane tynki ścienne obsypują się. Elewacja budynku z miejscowymi ubytkami tynku, mur ceglany z ubytkami spoin i cegieł. Powyższe ustalenia potwierdzają nieodpowiedni stan techniczny budynku opisany w protokole 5-letnim.

Oględziny przeprowadzono również w udostępnionych lokalach mieszkalnych nr 5, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 16. Lokale nr 9 i 12 zostały przyłączone do innych mieszkań. Do oględzin nie udostępniono lokali nr 1,2,3,4 i 17 (pustostany) oraz lokali nr 6, 10, pomimo prawidłowego zawiadomienia o ich terminie.

Podczas oględzin lokali mieszkalnych stwierdzono:

- w lokalu nr 5 (izba) z kuchenką elektryczną i piecem typu „żar” nawiew pod oknem, wentylacja wywiewna podłączona do przewodu kominowego, okna drewniane,
- w lokalu nr 7 w kuchni z kotłem c.o. na opał stały i kuchenką gazową czteropalnikową nawiew pod oknem, wywiew podłączony do przewodu kominowego, okna drewniane, w pokoju nowe okna PCV bez nawiewników,
- w lokalu nr 8 (izba) z kuchnią węglową i kuchenką elektryczną nawiew zatkany, wywiew podłączony do przewodu kominowego, okna PCV bez nawiewników,
- w lokalu nr 11 okna PCV bez nawiewników, w przedpokoju z kotłem c.o. na opał stały, między przedpokojem a kuchnią drzwi harmonijki, wywiew przewodem przez korytarz, w kuchni z kuchenką gazową podłączoną do butli gazowej nawiew pod oknem, wywiew podłączony do przewodu (przebiega przez korytarz), w łazience bez urządzeń ogrzewczych brak nawiewu, wywiew podłączony do przewodu kominowego,
- w lokalu nr 13 w kuchni z oknem drewnianym skrzynkowym, nawiewem po oknem i kuchenką gazową podłączoną do butli gazowej brak wywiewu, w pokoju okno PCV bez nawiewnika, w łazience z bojlerem elektrycznym i drzwiami typu „harmonijka” wywiew podłączony w płaszczyźnie sufitu, w przedpokoju z kotłem c.o. na opał stały brak wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- w lokalu nr 14 (izba z wydzieloną łazienką) ze starą stolarką okienną skrzynkową, piecem typu „żar”, zlewozmywakiem brak urządzeń do przygotowywania posiłków, w łazience z elektrycznym przepływowym podgrzewaczem wody nawiew pod oknem, w drzwiach kratka wentylacyjna,

- w lokalu nr 15 okna PCV bez nawiewników, w kuchni z kuchenką elektryczną nawiew pod oknem, wywiew przełazowy do łazienki i w płaszczyźnie sufitu, w łazience z bojlerem elektrycznym wywiew płaszczyźnie sufitu, drzwi harmonijki, w pokoju piec kaflowy,
- w lokalu nr 16 (izba) z kuchenką gazową czteropalnikową nawiew pod oknem zakryty tapetą, wywiew do przewodu kominowego.

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 gazowych, 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 5 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 $0,022 \text{ m}^2$ 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 dwójgim drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym budynku jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu w budynku wielopoziomowym.

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 należyтым 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, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane bez ograniczeń 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 Wałbrzycha.

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 Wałbrzycha

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości :

2. Prezydent Miasta Wałbrzycha 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

