



TIT-p. W. Szwedowski
20.10.17

DECYZJA Nr...../2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 ze 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. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu (działka nr 444/3, obręb Nowe Miasto nr 26), w części dotyczącej lokali nr 2,6

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

- właścicielowi lokali mieszkalnych nr 2,6
w budynku przy ul. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu (działka nr 444/3, obręb Nowe Miasto nr 26), poprzez wykonanie w lokalach mieszkalnych nr 2,6 robót jak niżej:

1. w lokalu nr 2:

1.1 w kuchni wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,

1.2 w pomieszczeniu piwnicznym z kotłem c.o. na opał stały, obsługującym lokal nr 2 wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,

2. w łazience usytuowanej obok lokalu nr 2 wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,

3. w lokalu nr 6:

3.1 wykonanie wentylacji wywiewnej w kuchni,

3.2 naprawę sufitu w kuchni,

3.3 wykonanie robót odgrzybieniowych ścian w pomieszczeniu gospodarczym.

Termin wykonania nakazów jak wyżej do dnia 31.03.2018r.

zakazuję:

- użytkowania kotła c.o. na opał stały, usytuowanego w pomieszczeniu piwnicznym, obsługującym lokal nr 2 - do czasu wykonania wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym pomieszczeniu piwnicznym.

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

Uzasadnienie

Pismem z dnia 23.06.2017r. Wojciech Czerwiński po przeprowadzeniu kontroli budynku przy ul. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu powiadomił Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha o jego stanie technicznym, stwarzającym zagrożenie dla zdrowia i życia, w załączonym do pisma protokole z okresowej kontroli pięcioletniej i rocznej Wojciech Czerwiński podnosi głównie sprawę nieodpowiedniego stanu technicznego stropu nad piwnicą i zawilgocenia budynku.

Zawiadomieniem z dnia 10.07.2017r. o znaku PINB.WB/7356/183-133/2928-17/1007/DP/17 tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w

sprawie stanu technicznego budynku przy ul. 11 Listopada 139 (działka nr 444/3, obręb Nowe Miasto nr 26), stanowiącego własność Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zawiadomił Wspólnotę Mieszkaniową i właścicieli lokali o terminie oględzin budynku.

Podczas przeprowadzonych w dniu 03.07.2017r. przez przedstawiciela tut. Organu, przy udziale przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zarządcy budynku oględzin budynku w lokalach nr 2,6 stwierdzono:

1) w lokalu nr 2 w kuchni z kuchenką gazową czteropalnikową i oknem PCV bez nawiewników brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w łazience usytuowanej poza lokalem nr 2 bez urządzeń ogrzewczych, nawiew odbywa się przez stare nieuszczelne drzwi i stare nieuszczelne okno drewniane, brak wentylacji wywiewnej. Pomieszczenie piwniczne z kotłem c.o. na opał stały, obsługującym lokal nr 2, nie posiada wentylacji nawiewno-wywiewnej.

2) w lokalu nr 6 w kuchni z kuchenką elektryczną nawiew przez nawiewnik w oknie pokojowym (nie ma drzwi pomiędzy pomieszczeniami kuchni i pokoju) brak wentylacji wywiewnej, w miejscu zdjętych kasetonów styropianowych sufit spękany, nieco „wybrzuszony”, w pomieszczeniach zagrzybione ściany przy podłodze.

Zarządca budynku Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu, ul. Andersa 48 w dniu 26.06.2017r. przekazał do tut. Organu protokół kominiarski Sebastiana Samotyja nr 825 z dnia 25.07.2017r. zawierający inwentaryzację podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominowych w budynku przy ul. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu, który wykazuje braki w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu nr 2, tj. brak wentylacji wywiewnej w kuchni, łazience i kotłowni, brak nawiewników w oknach PCV oraz zawiera informację o wystawionej opinii na c.o. gazowe i wentylacje dla lokalu nr 6.

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 lokalach nr 2,6 nieprawidłowości w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz nieodpowiedniego stanu technicznego sufitu i ścian w lokalu nr 6, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą one mieć wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia najemców budynku przy ul. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu z powodu możliwości odpadnięcia sufitu bądź jego fragmentów lub zatrucie substancjami szkodliwymi), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. b i 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 2015r., poz. 1422 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi w § 150.3, iż w instalacjach wentylacji i klimatyzacji nie należy łączyć ze sobą przewodów z pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych, a 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.

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 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.

Zgodnie z art. 66 ust.1 pkt 1,3 Prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, 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.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. 11 Listopada 139 w Wałbrzychu w części dotyczącej lokali nr 2,6.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej 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 2,6.

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 strony i uczestnicy postępowania administracyjnego według rozdzielnika.