



DECYZJA Nr...../2018

TIT-p. W. Szepeński
p. nr. 2018.01.17

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. Niepodległości 39 w Wałbrzychu (dz. nr 507/2, obręb Podgórze nr 33)

NAKAZUJE:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi budynku przy ul. Niepodległości 39 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 39 w Wałbrzychu (dz. nr 507/2, obręb Podgórze nr 33), poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. usunięcie zarysowań i spękań na ścianach zewnętrznych, wewnętrznych i sufitach w budynku,
2. w piwnicy:
 - 2a. usunięcie wilgoci,
 - 2b. usunięcie ubytków i nierówności w posadzce,
 - 2c. naprawę bądź wymianę stropu ze skorodowanymi belkami stalowymi nad piwnicą,
 - 2d. usunięcie zmuśrzałych tynków ściennych i stropowych, uzupełnienie tynków ściennych i sufitowych,
3. remont klatki schodowej poprzez:
 - 3a. odbicie luźnych tynków ścian i sufitu, uzupełnienie tynków na ścianach i sufitach,
 - 3b. uzupełnienie ubytków w posadzce na parterze i w stopniu schodowym przy wejściu do budynku,
 - 3c. uzupełnienie brakującego okna na korytarzu parteru,
4. remont elewacji poprzez odbicie luźnych, odspojonych tynków, naprawę struktury ceglanej i spoin w murze oraz uzupełnienie brakujących tynków,
5. na strychu:
 - 5a. uszczelnienie obróbek blacharskich przy okienku dachowym,
 - 5b. wstawienie brakującego okna w otworze okiennym,
 - 5c. usunięcie obsypujących się tynków ściennych i uzupełnienie brakujących,
 - 5d. wymianę spróchniałych i uszkodzonych desek podłogowych,
6. wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku,
7. w lokalu użytkowym – solarium wykonanie prawidłowego nawiewu powietrza zewnętrznego oraz wkładu żaroodpornego w przewodzie kominowym, do którego podłączony jest komin,
8. w lokalu mieszkalnym nr 4:
 - 8.a likwidację okapu elektrycznego w kuchni,
 - 8.b wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i w pomieszczeniu wc,
9. w lokalu mieszkalnym nr 8 :
 - 9a. odłączenie butli gazowej od kuchenki gazowej i usunięcie jej z lokalu,

- 9b. wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w kuchni i w pomieszczeniu wc,
9c. wymianę instalacji elektrycznej,
9d. naprawę zapadniętej części podłogi w kuchni,
9e. usunięcie pleśni z sufitu w łazience,
9f. w pokoju wymianę przegniłych desek podłogowych, naprawą bądź wymianę okna, usunięcie nalotów pleśni ze ścian w narożniku przy podłodze, odbicie zmurszałego tynku ze ściany i uzupełnienie brakujących tynków.

Ustala się termin wykonania nakazów, o których mowa:

- w punktach 3c,5a,5b,6,7,8a,9a,9c do 31.03.2018r.,
- w punktach 1,2a, 2b,2c,2d,3a,3b,5d,8b,9b,9d,9e,9f do 31.08.2018r.,
- w punktach 4,5c do 30.11.2019r.

ZAKAZUJĘ:

- użytkowania butli gazowej w lokalu nr 8 do czasu jej odłączenia od kuchenki gazowej.

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

Uzasadnienie

Pismem z dnia 27.10.2017r. Eugeniusz Kostecki powiadomił Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha o złym stanie technicznym budynku przy ul. Niepodległości 39 w Wałbrzychu, którego użytkowanie zagraża zdrowiu i życiu (takiego określenia używano przeprowadzając niejednokrotnie inspekcje w budynku). Pan Kostecki został poinformowany przez zarządcę budynku, że budynek jest przeznaczony do rozbiórki, ale nikt nie określił daty, kiedy to ma nastąpić. W budynku nie są wykonywane remonty, przy wejściu do budynku na parterze jest ciemno, zniszczone okno na korytarzu zabito deskami, trudno trafić na schody, w korytarzu na klatce schodowej nie ma sprawnej instalacji elektrycznej, oświetlenie niesprawne, w całym budynku brak przełączników, światło jest podłączone „na skróty”, obsypują się kawałki tynku na głowę, itp. Lokal nr 8, którego jest najemcą, jest w „opłakanym stanie”, okna zimową porą się nie domykają, są zamrożone, a woda spływa po ścianach. W lokalu nie ma wentylacji, przez to powstaje grzyb, podłogi są w stanie krytycznym, miejscowo zapadnięte, przy malowaniu mieszkania zatynkował pęknięcie ściany zewnętrznej, co jest tylko prowizorycznym załatwieniem dziur. Aby uniknąć nieszczęścia zwrócił się o interwencję do tut. Organu.

Zawiadomieniem z dnia 13.11.2017r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Niepodległości 39 w Wałbrzychu (działka nr 507/2, obręb Podgórze nr 33) i na dzień 30.11.2017r. wyznaczył oględziny w tej sprawie.

W dniu 13.11.2017r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy ul. Niepodległości 39 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. Niepodległości 39 w Wałbrzychu, wymaganych art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu za pismem z dnia 27.11.2017r. przekazał do tut. Organu aktualne protokoły z okresowych kontroli budynku.

W protokole pięcioletnim i rocznym z przeglądu stanu technicznego budynku z 16.11.2017r. osoba uprawniona – Piotr Olczak stwierdził zawilgocenia ścian na poziomie przyziemia, ubytki spoiwa oraz cegieł, brak izolacji poziomych i pionowych, starte drewniane

stopnie schodowe, stan liche drewniane balustrady schodowych, liche stan okien (zakwalifikowane do wymiany), w piwnicy zawilgocenie ścian i posadzek, ubytki cegieł i betonu, tynki zmuśnięte, na strychu podłoga z desek miejscami ugięta (deski zakwalifikował do wymiany), elewacja z dużymi ubytkami tynku i zaciekami, brudna.

Protokół przeglądu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku z dnia 19.06.2017r. kwalifikuję tę instalację do wymiany, gdyż nie spełnia ona wymagań ochrony przeciwporażeniowej, przewody w puszkach łączeniowych oraz zaciski puszek piętrowych i zabezpieczeń są wygrzane, prowizorycznie spięte przewody w puszkach łączeniowych oraz zaciski puszek piętrowych i zabezpieczeń, prowizorycznie podłączenia zabezpieczeń podlicznikowych, brak osłon zabezpieczeń podlicznikowych i puszek piętrowych, część przewodów wyrwana z podłoża, uszkodzone oprawy i osprzęt.

Protokół przeglądu instalacji elektrycznej w lokalu nr 8 stwierdza, że instalacja nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej i nadaje się do wymiany.

Zgodnie z przeglądem instalacji elektrycznej w dniu 20.06.2013r. w lokalach nr 5 i 6 nie ma prądu, brak liczników energii elektrycznej. Licznika energii elektrycznej nie posiada również lokal nr 7 wycofany z eksploatacji (zamieszkujący bezumownie ten lokal mieszkalny podłączają się do instalacji elektrycznej nielegalnie poprzez prowizoryczne podłączenia).

Protokół kominiarski nr 1431 z kontroli przewodów kominowych z dnia 8.12.2017r. zawierający inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń do nich urządzeń grzewczych i wentylacji w budynku przy ul. Niepodległości 39 w Wałbrzychu, sporządzony przez mistrza kominiarskiego, Daniela Siarę wykazuje jedynie podłączenie kotła c.o. na opał stały w lokalu nr 3, kuchni na opał stały w lokalu nr 8 oraz kominka w solarium. W solarium kominiek podłączono bez wkładu, dla zrównoważenia wentylatora z łóżka solarnego brakuje nawiewu. W lokalu nr 4 należy odłączyć okap elektryczny w kuchni wyprowadzony na zewnątrz, brak nawiewu dla pieca c.o., brak wentylacji wywiewnej w wc, okna PCV bez nawiewników. Użytkownik lokalu nr 5 nie udostępnił lokalu celem sprawdzenia podłączeń do przewodów kominowych. Lokale nr 6 i 7 stanowią pustostany bez podłączeń. W lokalu nr 8 brak wentylacji wywiewnej w kuchni i w wc.

W trakcie oględzin budynku przy ul. Niepodległości 39 w Wałbrzychu przeprowadzonych w dniu 30.11.2017r. przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale przedstawiciela właściciela i zarządcy budynku stwierdzono zarysowania i znaczne ubytki tynku na ścianach zewnętrznych, odsłonięty mur ceglany na elewacji budynku z ubytkami spoin i cegieł, w piwnicy zawilgocenie i ubytki posadzki, ubytki zmuśniętych, luźnych tynków ściennych i sufitowych, skorodowane belki stalowe stropu nad piwnicą. Klatka schodowa z ubytkami w posadzce na parterze i luźnymi tynkami na ścianach, przy wejściu do budynku ubytki betonu i okno zabite deskami, do uzupełnienia tralki w balustradzie schodowej, braki w osprzęcie elektrycznym (wyłączniki, dekle na puszki, itp.). Na strychu brak okienka w ścianie szczytowej – woda wlewa się do pomieszczenia w trakcie opadów atmosferycznych, zacieki przy okienku dachowym, które przebijają na sufit na poddaszu, deski podłogowe w części spróchniałe z ubytkami, obsypujący się tynk ze ścian. Powyższe ustalenia potwierdzają nieodpowiedni stan techniczny budynku opisany we wniosku Pana Kosteckiego z dnia 27.10.2017r.

Oględziny przeprowadzono również w udostępnionych lokalach mieszkalnych nr 4 i 8. W budynku brak lokalu nr 3. Do oględzin nie udostępniono, pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie oględzin, lokali nr 5, 6 i 7 (pustostany), które zostały wycofane z eksploatacji.

Podczas oględzin lokali mieszkalnych stwierdzono:

- w lokalu nr 4 w kuchni z kuchenką elektryczną i kotłem c.o. na opał stały brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, okap wyprowadzony przez ścianę zewnętrzną, w pomieszczeniu wc brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w lokalu okna PCV bez nawiewników, jedynie w pomieszczeniu wc jest stare drewniane okno,

- w lokalu nr 8 w kuchni z trzonem kuchennym na opał stały i kuchenką gazowo-elektryczną podłączoną do butli gazowej pomimo, iż budynek podłączony jest do sieci gazowej, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, podłoga miejscowo zapadnięta (przy kuchence), w łazience bez urządzeń ogrzewczych brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, na suficie ślady po zaciekach i wykwyty pleśni, w lokalu stare drewniane okna dość wyeksploatowane, w pokoju ubytek fragmentu skrzydła okiennego, fragmenty przegniłych desek podłogowych i naloty pleśni w narożniku od podłogi, miejscowo odpada zmurszały tynk ze ściany.

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, braku prawidłowych wentylacji w lokalach, braku wentylacji, złego stanu technicznego elewacji, klatki schodowej, stolarki okiennej, elewacji, 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. Niepodległości 39 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. b,c,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 dwójgciem 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, wentylacją wywiewną 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, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane bez ograniczeń i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonanie robót należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby posiadającej uprawnienia budowlane, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalach oraz prawidłowość podłączeń do przewodów, pozytywny protokół ze sprawdzenia instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku oraz w lokalu nr 8.

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

KWATERY DOKUMENTÓW
MIASTA WAŁBRZYCHA
ul. Andersa 48

Miejski Zarząd Budynków

