

kominka w mieszkaniu nr 10 do czasu montażu wkładu żaroodpornego do przewodu
kominiowego, do którego podłączony jest kominiek
Zakaz użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy Prawo
budowlane (art. 66 ust. 2)

Usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości określonych w punktach 1, 2 i 10 należy
dokonać w terminie do 30 października 2016 r.
Usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości określonych w punktach 3 - 9 należy dokonać
w terminie do 30 października 2017 r.

UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim 31 marca 2010 r.
zażądał od Gminy Wałbrzych aktualnych protokołów kontroli okresowej budynku przy ul. Głuszyckiej 25 w Wałbrzychu
najmiejcy w sprawie nieszczelności dachu. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. żądane
dokumenty przedłożył, lecz postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego
budynek przy ul. Głuszyckiej 25 w Wałbrzychu nie zostało wszczęte przez Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.

W takim stanie rzeczy sprawa została przekazana do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru
Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha, który został utworzony zarządzeniem Wojewody
Dolnośląskiego z dniem 01.01.2013 r. a faktyczną działalność podjął 16.03.2013 r. przy czym
zakres działalności PNB dla Miasta Wałbrzycha obejmuje teren miasta Wałbrzycha. Tutajszymi
organami wszczęła zawiadomieniem z 05.01.2016 r. postępowanie administracyjne w sprawie stanu
technicznego budynku przy ul. Głuszyckiej 25 w Wałbrzychu oraz zażądała przedstawienia
aktualnych protokołów kontroli okresowych w budynku, które ujawniły szereg nieprawidłowości
w zakresie utrzymania budynku.

W dniu 4 marca 2016 r. przeprowadzono oględziny.

Z przedstawionego Protokołu z przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego i jego otoczenia 5-letniego z września 2013 r. wynika, że w piwnicach budynku występuje zawilgocenie posadzki, ścian piwnic, tynk jest skorodowany występuje pleśń. Konieczne jest wykonanie wtórnej izolacji pionowej i poziomej. Ściany murywane z cegły w znacznej części z zewnątrz pozbawione powłoki tynkarskiej wskazują na degradację na głębokość do 5 cm. od strony podwórza brak tynków na 95% powierzchni. Tynki wewnętrzne klatki schodowej pokryte powłoką malarską mechanicznie uszkodzone. Ściana oddzielenia pojarowego od strony budynku nr 27 wymaga wymagają remontu. – szczególnie na wysokości poddasza. Schody konstrukcji stalowej konstrukcji przed korozją i remont powłok tynkarskich i malarskich klatki schodowej a także wymiana stolarki okiennej. Uwagi dotyczące pokrycia dachu i stanu rynien i rur spustowych zawarte w protokole są nieaktualne, bo w tym zakresie napraw dokonano. Elewacje budynku zalecono oporowego. Stan schodów zewnętrznych określono jako zadawalający co nie zostało potwierdzone w trakcie przeprowadzonych oględzin. Protokoły określił stopnie pilności wykonania napraw.

Przedstawione z dnia 21 kwietnia 2015 r. protokoły przeglądów technicznych instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach i przeglądów w mieszkaniach wykazały szkodliwość instalacji - w dwu mieszkaniach nr 3 i 17 zaprzestano dostawy gazu przewodowego.

Protokoły pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej wykonywane między sierpniem a listopadem 2013 r. wykazują sprawność instalacji. W mieszkaniu nr 7 sprawność instalacji przywrócono 8 marca 2016 r. (nie sprawdzono mieszkań 8, 11, 16 - w mieszkaniu 17 brak dostawy prądu elektrycznego).

Protokół nr 335 z dnia 29.02.2016 r. z kontroli przewodów kominowych w budynku zawiera następujące informacje: stan przewodów kominowych ponad dachem jest dobry, podłączenia do przewodów są wykonane prawidłowo, urządzenia kominowe działają prawidłowo, ciąg przewodów dymowych w czasie kontroli był prawidłowy, komin z mieszkania nr 10 nie posiada wkładu żaroodpornego. Przewody kominowe murowane mają wymiar 50x50 cm. Z załączonej inwentaryzacji wynika, że funkcjonują jako przewody zbiorcze. W budynku brak jest kominów wentylacyjnych. W części szczegółowej stwierdzono: w *mieszkaniu nr 1+2* brak wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, w *mieszkaniu nr 3* brak wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, brak nawiewu zewnątrz, piec CO w przedpokoju, brak wentylacji w przedpokoju, w *mieszkaniu nr 4* wentylacja wywiewna w kuchni włączona nieprawidłowo do komina dymowego. Mieszkanie uszczelnione, w *mieszkaniu nr 5* brak uwag w inwentaryzacji pokazano zewnętrzny przewód CO gazowego i zewnętrzny przewód wentylacji kuchni, w *mieszkaniu nr 6* brak wentylacji wywiewnej w kuchni, ogrzewanie mieszkania elektryczne, uszczelnienie nowymi oknami, *mieszkaniu nr 7* brak wentylacji wywiewnej w kuchni, brak wentylacji nawiewnej dla pieca CO, wentylacja z łazienki wyprowadzona nieprawidłowo na zewnątrz, uszczelnione oknami PCV, w *mieszkaniu nr 8+9* ogrzewanie elektryczne, brak prawidłowej wentylacji wywiewnej, w *mieszkaniu nr 10* brak wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, mały nawiew w drzwiach łazienki, palenisko komin nie posiada wkładu żaroodpornego, w *mieszkaniu nr 12* brak wentylacji wywiewnej w kuchni, w *mieszkaniu nr 13* brak wentylacji wywiewnej w kuchni, w *mieszkaniu nr 14* brak wentylacji wywiewnej w kuchni, w *mieszkaniu nr 15* nieprawidłowa wentylacja wywiewna w kuchni i łazience, zbyt mały nawiew w drzwiach łazienki, w *mieszkaniu nr 17* wentylacja wywiewna w kuchni zewnętrzna prawidłowa, nawiewniki w oknach, w *mieszkaniu nr 18+19* brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca CO, okna PCV brak nawiewników.

Przeprowadzone w dniu 04.03.2016 oględziny budynku i dostępnych mieszkań potwierdziły w znaczącym stopniu ustalenia poczynione w trakcie przeprowadzonych wcześniej okresowych kontroli i zawartych w przedstawionych protokołach. W szczególności: klatka schodowa, schody wewnętrzne i zewnętrzne wymagają naprawy poprzez wymianę przedstopnic biegu schodowego z parteru na półpiętro, zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji biegów schodowych, wymianę podstopnic, naprawę posadzek spoczników, naprawę tynków i powłok malarskich. Tynki zewnętrzne wymagają w całości renowacji Mur fasy przy budynku od strony podwórza wymaga odbudowy. Piwnice są zawilgocone Konieczne jest wykonanie izolacji poziomej i pionowej. Ścieki bytowe należy bezpośrednio odprowadzić do sieci kanalizacji zewnętrznej - aktualnie częściowo odprowadzane są kanałem otwartym w pralni do istniejącego osadnika. Dach jest szczelny, rynny i rury spustowe są nowe. Komórki lokatorskie zewnętrzne wymagają remontu. Teren i dojścia do budynku wymagają uporządkowania. Stan techniczny elementów budynku ilustrują zdjęcia wykonane w dacie oględzin. W *mieszkaniu nr 4* stwierdzono w dalszym ciągu podłączenie wentylacji kuchni do przewodu dymowego. W kuchni kuchenka gazowa. W pokoju piec kaflowy. Z kuchni wydzielona ubikacja bez wentylacji. W pokoju widoczne zawilgocenie ściany przyległej do budynku nr 27 oraz zawilgocenie w kuchni pod oknem. W *mieszkaniu nr 1+2* stwierdzono piec CO w przedpokoju. Zamurowano wlot wentylacji

do przewodu dymowego wykazany we wcześniejszym protokole kominiarskim Nawiew w kuchni zastonięty. W kuchni w oknie nawiewnik. W pokoju okna szczelne bez nawiewników. W mieszkaniu 8+9 stwierdzono przebudowę mieszkania. Ogrzewanie grzejnikami elektrycznymi. Brak wentylacji wywiewnej za wyjątkiem wyciągu mechanicznego przez ścianę kuchni. Uszczelnione oknami PCV bez nawiewników. W mieszkaniu nr 7 w kuchni piec CO w wydzielonym pomieszczeniu bez drzwi. W kuchni brak wentylacji wywiewno-nawiewnej dla pieca CO na opał stały. Ustęp wentylacja wywiewna kanałem przez pokój zakończonym zewnętrzną kratką. Przy wyjście na kanale widoczne zawilgocenie i zagrożenie Okna pcv. W mieszkaniu nr 6 stwierdzono jedno pomieszczenie ogrzewane grzejnikiem elektrycznym. Kuchnia gazowa dwupalnikowa. Brak wentylacji. Kabina ustępowa we wspólnym korytarzu. W mieszkaniu nr 5 stwierdzono przebudowę lokalu na podstawie zatwierdzonego projektu. Kuchnia łazienka i pokój. Kocioł gazowy dwufunkcyjny spaliny i wentylacja wyprawadzone przewodami zewnętrznymi. W mieszkaniu nr 14 stwierdzono w kuchni trzon kuchenny kaflowy, kuchenkę gazową, brak wentylacji wywiewnej w kuchni. Brak łazienki, ustęp na korytarzu. W pokoju piec kaflowy. Okna drewniane stare. W mieszkaniu nr 13 stwierdzono pomieszczenie podzielone na kuchnię i pokój. Brak łazienki, wc poza mieszkaniem. W kuchni piec węglowy przenośny, kuchnia gazowa czteropalnikowa. Brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 12 stwierdzono pokój z kuchnią. W kuchni kuchnia gazowa czteropalnikowa. W pokoju piec przenośny. Brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 15 w kuchni kuchnia gazowa wentylacji wywiewnej – jest tylko otwór w ścianie do wentylacji w kuchni. W drzwiach łazienki zbyt mały nawiew – pięć otworów o średnicy ~2,5 cm. Okna drewniane stare. W mieszkaniu nr 18+19 stwierdzono prawidłową wentylację kuchni. Piec CO na opał stały w przedpokoju – brak wentylacji wywiewno-nawiewnej. Ciepła woda z bojlera elektrycznego umieszczono w pomieszczeniu przynależnym do mieszkania na strychu. Wentylacja łazienki rura do pomieszczenia na strychu. W pokoju kominek elektryczny. Okna szczelne bez nawiewników. W mieszkaniu nr 3, 10 i 17 najemcy nie byli obecni.

Wymienione wady elementów budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania wyszczególnionych 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, wskazanym do przestrzegania właścicielom i zarządcom obiektów budowlanych w dyspozycji art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, jako określającym zasady utrzymywania i użytkowania obiektów budowlanych. W szczególności należy stwierdzić, że naruszone zostały przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U nr 75/2002: § 132 ust. 3, 136, § 141, § 147 ust. 2, § 150 ust. 9, § 180 pkt 2, § 315. Sprawy stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Głuszyckiej 25 w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1+2 i nr 4, jako wymagające natychmiastowego działania zostały rozstrzygnięte wcześniejszą, częściową decyzją nr 43/2016 tutejszego organu z dnia 23 lutego 2016 r. Ponieważ właściciel budynku, na którym to właścicielu ciąży obowiązek usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunął stwierdzonych pozostających wad, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a upoważnia do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 ustawy Prawo budowlane, gdyż budynek, jak to wykazano jest w nieodpowiednim stanie technicznym, który może zagrażać zdrowiu i życiu ludzi poprzez nieodpowiednie warunki wilgotnościowe, oddziaływanie grzybów i pleśni, brak dopływu

powietrza na potrzeby spalania i oddychania, powstanie urazów w związku z odpadaniem elementów budynku (płatów tynku).

Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszej prawidłowej eksploatacji budynku określono w osnowie niniejszej decyzji ustalając terminy ich wykonania.

Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym i usunięcie zagrożeń powinno nastąpić poprzez: wykonanie prawidłowego odprowadzenia ścieków bytowych z budynku do kanalizacji miejskiej, montaż wkładu żaroodpornego do przewodu, do którego podłączony jest komin w lokalu nr 10, remont klatki schodowej poprzez: wymianę przedstopnic biegu schodowego z parteru na półpiętro, zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji biegów schodowych, wymianę podstopnic, naprawę posadzek spoczników, naprawę tynków i powłok malarskich, przemurowanie ściany oddzielenia pożarowego ponad dachem między budynkami nr 25 i 27, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych pionowej i poziomej oraz wentylacji wywiewnej piwnic, remont elewacji poprzez wykonanie całkowicie nowego tynku zabezpieczającego budynek przed dalszą degradacją osadzenie nowych okien w piwnicach, wykonanie cokołu od strony elewacji tylnej i bocznej oraz naprawę muru fosy przy budynku od strony podwórza, naprawę schodów zewnętrznych, wykonanie wentylacji wywiewnych kuchni w mieszkaniach 3, 6, 7, 8+9, 10, 12, 13, 14, 15, wykonanie wentylacji wywiewnych łazienek w mieszkaniach 3, 10, 15, wykonanie wentylacji wywiewno-nawiewnej dla pieca CO w mieszkaniach 3, 7,

Zakazałam użytkowania pieców CO na opał stały do czasu wykonania wentylacji wywiewno-nawiewnej w mieszkaniach 3, 7, 18+19 w pomieszczeniach, gdzie usytuowane są piece oraz użytkowania kominka w mieszkaniu nr 10 do czasu montażu wkładu żaroodpornego do przewodu kominowego, gdyż jest to uzasadnione możliwością zatrucia mieszkańców produktami spalania lub w przypadku kominka uszkodzeniem przewodu kominowego. Stosownie do dyspozycji art. 66 ust 1 pkt 1, 3 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym właściwy organ nakazuje w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i określa termin wykonania tego obowiązku – co w rozstrzygnięciu uczyniono. Zgodnie z art. 66 ust. 2 właściwy organ może zakazać w decyzji wydanej na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1-3 użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 2 podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Głuszyckiej 25 w Wałbrzychu, w części dotyczącej części wspólnych budynku oraz lokali mieszkalnych nr 3, 6, 7, 8+9, 10, 12, 13, 14, 15, 18+19.

Pouczenie

Roboty budowlane określone w rozstrzygnięciu należy wykonać pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, przebieg robót dokumentować w dzienniku budowy a o wykonaniu nakazu niezwłocznie powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie kierownika robót o wykonaniu robót zgodnie z przepisami i wiedzą techniczną potwierdzające wykonanie nakazów decyzji oraz protokoły badań i

sprawdzeń w tym protokołów kominiarski potwierdzający wykonanie nakazów decyzji (wykonanie wentylacji wywiewno-nawiewnej i montaż wkładu zaroodpornego).

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czterech dni od doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzych.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzych**
Maria Kraus



Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Prezydent Wałbrzycha, BAAB ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych

3. Miejski Zarząd Budynków Spółka z o. o ul Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

4. Biuro Obsługi Klienta „Podgórze” ul Jagiellońska 7-9, 58-303 Wałbrzych

5. PINB a/a AR