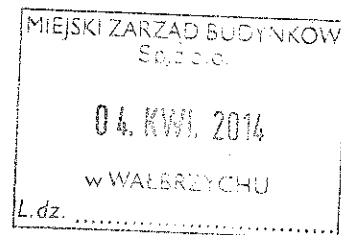


PINB.WB/7356/326-41/3220-13/5/859/AR/14

Wałbrzych, dn. 2014-04.04



## DECYZJA Nr.96./2014

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity obwieszczenie Marszałka Sejmu z dnia 2 października 2013 r. Dz.U. z dnia 29.11.2013, poz. 1409) i art. 104 § 1 i 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego tekst jednolity obwieszczenie z dn. 30 stycznia 2013 r. (Dz. U. poz. 267) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ulicy Piotra Skargi 41 w Wałbrzychu

nakazuję  
Gminie Wałbrzych

właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Piotra Skargi 41 w Wałbrzychu  
usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez:

1. wykonanie przeciwwilgociowej izolacji poziomej i pionowej
2. naprawę stropu między piwnicą a mieszkaniem nr 1 na parterze budynku
3. zabezpieczenie stalowych wzmocnień budynku w ścianach poprzecznych
4. wymianę drewnianej zużytej stolarki okiennej
5. naprawę elewacji budynku
6. otynkowanie komina w mieszkaniu nr 1
7. wykonanie prawidłowych wentylacji wywiewnych w kuchniach lokali mieszkalnych 1, 2+3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 13A,
8. wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience lokalu mieszkalnego nr 8,
9. wykonanie tymczasowego podparcia stropu między piwnicą a mieszkaniem nr 1 na parterze budynku do czasu naprawy stropu
10. wymianę instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 1
11. odłączenie od przewodu kominowego pieca centralnego ogrzewania na opał stały w mieszkaniu nr 5 i zastąpienie innym urządzeniem grzewczym zgodnym z przepisami
12. naprawę komórek lokatorskich

Wykonania robót określonych w punktach 1, 2, 3 i 4 należy dokonać w terminie do 30 września 2014 r

Wykonania robót określonych w punkcie 5, 7, 8, 12 należy dokonać w terminie do 30 września 2015 r

Wykonania robót określonych w punktach 6, 9, 10 i 11 należy dokonać w terminie do 30 kwietnia 2014 r a decyzji w zakresie pkt. 6, 9, 10 i 11 nadaję rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego .

Wykonania robót określonych w punktach 1 - 12 należy dokonać według wskazań i pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu należy powiadomić wydającego decyzję przedstawiając: oświadczenie osób spełniających określone wyżej wymagania o wykonaniu robót zgodnie z przepisami budowlanymi i wiedzą techniczną oraz protokół sporządzony przez mistrza kominiarskiego.

### **Zakazuje**

użytkowania części obiektu budowlanego określonej jako:  
urządzenie ogrzewcze - piec centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 5

Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1-3 podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy

### **UZASADNIENIE**

Mieszkańcy budynku przy ul. Piotra Skargi 41 w Wałbrzychu 5 listopada 2013 r. zwrócili się o interwencję w sprawie stanu elewacji budynku, w którym mieszkają. Postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku stanowiącego własność Gminy Wałbrzych zostało wszczęte 12 listopada 2013 r. a oględziny przeprowadzono w dniu 9 grudnia 2013 r.

Zarządca przedłożył protokół z przeglądu technicznego budynku z października 2012 r., gdzie oszacowano zużycie budynku na 62.86 % co sytuuje budynek w obszarze lichego stanu technicznego całego budynku. W części szczegółowej wskazano na brak izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej, ściany z wypłukanymi spoinami, ubytkami cegieł, cegłami obłuzowanymi, znacznymi ubytkami tynków zewnętrznych. Wskazano na odsłonięcie stalowych wzmocnień ścian poprzecznych i skorodowanie. W związku z zauważonymi pęknięciami ścian zalecono założenie kontrolek (plomb) na pęknięciach i badanie zmian rozwarłośc rys w czasie. Stwierdzono wykonanie remontu dachu – konstrukcji, pokrycia, kominów, obróbek blacharskich kominów. Wskazano na prawie całkowitą degradację elewacji szczególnie w przyziemiu i pod gzymsami.

Do budynku doprowadzony jest gaz przewodowy. Przeglądu dokonano 28 maja 2013 r. i 19 listopada 2013 r. Instalacja jest szczelna, skręcana w części od kurka głównego do instalacji mieszkalnych. Zalecono wykonanie instalacji gazowej zgodnie z aktualnymi przepisami. Wskazano, że w mieszkaniach brak jest wentylacji.

Przedstawiono protokoły pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej z listopada i grudnia 2013 r. pozytywne z wyjątkiem lokalu mieszkalnego nr 1, gdzie konieczna jest całkowita wymiana instalacji elektrycznej.

Zarządca przedłożył Protokół nr 2196 z dnia 16 grudnia 2013 r. z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Piotra Skargi 41. Kontrola stwierdziła, że stan techniczny przewodów jest dobry. Podłączenia do przewodów są wykonane nieprawidłowo. Nieprawidłowo podłączony jest piec CO z mieszkania nr 5 w jednym przewodzie z piecem pokojowym z mieszkania nr 1. Urządzenia kominowe działają prawidłowo. Podczas kontroli stwierdzono, że

ciąg przewodów kominowych jest prawidłowy w przewodach kominowych. W dniu kontroli przewody były szczelne. W części szczegółowej stwierdzono, że należy rozebrać kocioł pralniczy będący w złym stanie technicznym, a w miejscu wejścia do komina osadzić drzwiczki rewizyjne. W mieszkaniu nr 1 należy otynkować komin w pokoju i w kuchni. Wykonać prawidłową wentylację wywiewną kuchni. W mieszkaniu 2+3 brak wentylacji wywiewnej w kuchni. W mieszkaniu nr 4 wentylacja wywiewna prawidłowa. W mieszkaniu nr 5 brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca CO – piec znajduje się w wydzielonym pomieszczeniu z pokoju. Brak wentylacji wywiewnej w kuchni. Okna pcv bez nawiewników. Mieszkanie nr 8 okna pcv bez nawiewników, w łazience nieprawidłowo wentylator elektryczny. W mieszkaniu nr 9 nieprawidłowa wentylacja wywiewna kuchni rura PCV na zewnątrz.. W mieszkaniach nr 10, 12 13, 13A brak wentylacji wywiewnej w kuchni.

W trakcie oględzin stwierdzono, że budynek jest trzykondygnacyjny, murowany, konstrukcji tradycyjnej. Pokrycie dachu, konstrukcja dachu i kominy po remoncie.. Klatka schodowa w stanie dobrego utrzymania. Budynek wzmocniony w kierunku poprzecznym. Elewacje i ściany zewnętrzne znajdują się w nieodpowiednim stanie technicznym. Znaczne ubytki tynku, wypłukane spoiny między cegłami, cegły zmurszałe głównie w części parteru i pod gzymsami. Założone w kwietniu 2013 r. na pęknięciach ściany podłużnej plomby kontrolne na dzień oględzin nie wykazywały pęknięć. Stan zewnętrznych komórek lokatorskich – nieodpowiedni – wskazanie do rozbiórki. W piwnicy budynku w trakcie oględzin trwała rozbiórka pieca pralniczego – w miejsce wlotu mają być osadzone drzwiczki rewizyjne. Stwierdzono, że strop między mieszkaniem nr 1 na parterze a piwnicą jest drewniany i jest w złym stanie technicznym. Tynk odpadł, podsufitka zawilgocona. Strop wymaga pilnego podparcia, co zalecono, a następnie naprawy. W mieszkaniu nr 13 stwierdzono ogrzewanie piecowe, w kuchni piec kaflowy, brak wentylacji wywiewnej w kuchni, okna drewniane wyeksploatowane. W mieszkaniu nr 12 ogrzewanie elektryczne, kuchnia bez okna i bez wentylacji, w mieszkaniu okna pcv bez nawiewników. W mieszkaniu nr 8 stwierdzono przebudowę mieszkania na podstawie decyzji pozwalającej na budowę instalacji co na opał stały. Nawiew w kuchni. Wywiew mechaniczny w łazience. W pomieszczeniu kotła wywiew grawitacyjny. W oknach pcv nawiewniki w tym zakresie opinia kominarska nie pokrywa się ze stanem rzeczywistym.. W mieszkaniu nr 10 stwierdzono ogrzewanie piecowe, kuchnia węglowa. Brak wentylacji wywiewnej w kuchni. Okna drewniane wyeksploatowane. W mieszkaniu nr 9 jednoizbowym kuchnia węglowa przenośna , wentylacja w ścianie zewnętrznej z kratką zamykaną , nieprawidłowa. Okna drewniane w stanie dostatecznym. W mieszkaniu 5+6 stwierdzono kuchnię węglową, brak wentylacji wywiewnej. Okna drewniane. W mieszkaniu ogrzewanie etażowe z piecem na opał stały. Wentylacja wywiewna zasłonięta torbą foliową, brak nawiewu. Łazienka bez wentylacji.. Najemca nie posiada dokumentów wskazujących na legalność wykonania instalacji ogrzewczej. Mieszkanie nr 7 jednoizbowe kuchnia węglowa. Wentylacja przez ścianę zewnętrzną zamykana z siatką. Brak gazu. W mieszkaniu nr 2 stwierdzono podział jednej izby na 2 pokoje i kuchnię bez okna. Ogrzewanie piecem węglowym przenośnym. Brak wentylacji. W mieszkaniu nr 1 stwierdzono w kuchni kuchenkę gazową , brak wentylacji wywiewnej. W pokoju piec kaflowy z brakiem ciągu. Zainstalowany piec żelazny z wyprawa szamotową. Z pokoju wydzielona łazienka z bojlerem elektrycznym i ogrzewaniem elektrycznym.

Przedmiotem niniejszej decyzji jest stan techniczny budynku, którego naprawa należy do obowiązków Gminy Wałbrzych - właścicielki budynku.

Mimo upływu znacznego czasu od ujawnienia konieczności podjęcia napraw właścicielka i zarządca nie powiadomili o wykonaniu zaleceń mistrza kominiarskiego i osób dokonujących przeglądów budynku, instalacji gazowej i elektrycznej i o wykonaniu napraw. Wyjątkiem jest założenie plomb kontrolnych na spękaniach ścian i usunięcie w pralni kotła pralniczego.

Wymienione pozostałe wady elementów budynku w zakresie braku izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej, naprawy stropu między piwnicą a parterem, w zakresie odprowadzania dymu, spalin i wentylowania pomieszczeń oraz niesprawnej instalacji elektrycznej również naprawy elewacji budynku nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków bezpieczeństwa użytkowania określonych 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 ustawy Prawo budowlane powołanej we wstępie do niniejszej decyzji. Ponieważ właścicielka budynku przy ul. Piotra Skargi 41 na której to właściciele ciąży obowiązek usunięcia wad, do czego zobowiązuje art. 70 ustawy Prawo budowlane nie usunęła stwierdzonych wad, wydanie nakazu usunięcia nieodpowiedniego stanu technicznego budynku stało się konieczne, a obliuguje do tego dyspozycja art. 66 ust. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane

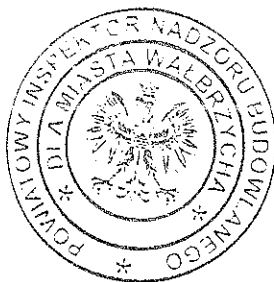
Wskazane roboty budowlane niezbędne dla dalszej prawidłowej eksploatacji budynku określono w osnowie niniejszej decyzji ustalając terminy ich wykonania.

Usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku przy ul. Piotra Skargi 41 w Wałbrzychu powinno nastąpić poprzez: 1. wykonanie przeciwwilgociowej izolacji poziomej i pionowej, naprawę stropu między piwnicą a mieszkaniem nr 1 na parterze budynku, zabezpieczenie stalowych wzmocnień budynku w ścianach poprzecznych, wymianę drewnianej zużytej stolarki okiennej, naprawę elewacji budynku, otynkowanie komina w mieszkaniu nr 1, wykonanie prawidłowych wentylacji wywiewnych w kuchniach lokali mieszkalnych 1, 2+3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 13A, wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej w łazience lokalu mieszkalnego nr 8, wykonanie tymczasowego podparcia stropu między piwnicą a mieszkaniem nr 1 na parterze budynku do czasu naprawy stropu, wymianę instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym nr 1, odłączenie od przewodu kominowego pieca centralnego ogrzewania na opał stały w mieszkaniu nr 5 i zastąpienie innym urządzeniem grzewczym spełniającym wymagania przepisów, naprawę komórek lokatorskich.

Decyzji w zakresie pkt. 6, 9, 10 i 11 nadałam na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego uzasadniony możliwością zatrucia, porażenia lub utraty zdrowia lub życia wskutek zawalenia się stropu. Zakazałam użytkowania części obiektu budowlanego określonej jako: urządzenie ogrzewcze - piec centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 5, który został podłączony nieprawidłowo bez wymaganego pozwolenia na wykonanie robót budowlanych do przewodu kominowego zajętego przez piec pokojowy z lokalu mieszkalnego nr 1 i znajduje się w pomieszczeniu bez wymaganej wentylacji wydzielonym z pokoju Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1-3 podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy ustawy

Usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy dokonać według wskazań i pod kierownictwem osób spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane, a o wykonaniu nakazu należy powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha przedstawiając: oświadczenie (w oryginale) osoby spełniającej powyższe wymagania o wykonaniu robót zgodnie z przepisami budowlanymi i wiedzą techniczną oraz pozytywny protokół sporządzony przez mistrza kominiarskiego.

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



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha

*Mariola K...*

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

2. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAAB Kopernika 2 58-300 Wałbrzych

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

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

5. PINB a/a AR

