



TIT-p. W. Sierpiński

2018.09.13

DECYZJA Nr 148/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. 2018.1202 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U.2017.1257 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu - w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, w klatce schodowej nr 4 oraz lokali mieszkalnych nr 2, 3, 7 w klatce schodowej nr 4a

nakazuję:

Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
- właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka 63, obręb nr 36 - Rusinowa, położonej przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu - w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, w klatce schodowej nr 4 oraz lokali mieszkalnych nr 2, 3, 7 w klatce schodowej nr 4a poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. W klatce schodowej oznaczonej nr 4:

- 1.1. rozłączenie pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 5 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 1 wpiętych do jednego przewodu dymowego nr 3 (nieprawidłowo) - do odrębnych przewodów (numeracja przewodów wg protokołu nr 1333 z dnia 30.10.2017r. sporządzonego przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę),
- 1.2. odłączenie od przewodu dymowego nr 5 pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 6 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 2 i zamurowanie wlotów do komina (do przewodu dymowego nr 5 wpięty jest piec kaflowy w lokalu mieszkalnym nr 2) (numeracja przewodów wg protokołu nr 1333 z dnia 30.10.2017r. sporządzonego przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę),
- 1.3. w lokalu mieszkalnym nr 1 - wykonać prawidłową wentylację nawiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i trzon kuchenny oraz prawidłową wentylację wywiewną w łazience,
- 1.4. w lokalu mieszkalnym nr 2 - zapewnienie, wymaganej przepisami § 177 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: 2015.1422 ze zmianami) - odległości co najmniej 1,0 m pomiędzy butlą gazową a urządzeniem mogącym powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego) w kuchni oraz wykonać prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience,
- 1.5. w lokalu mieszkalnym nr 3 - wykonać prawidłową wentylację nawiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, trzon kuchenny oraz kocioł centralnego ogrzewania na opał stały oraz prawidłową wentylację wywiewną w łazience,
- 1.6. w lokalu mieszkalnym nr 4 przy - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w łazience,

1.7.w lokalu mieszkalnym nr 5 – udrożnić wentylację wywiewną oraz wykonać prawidłową wentylację nawiewną dla pomieszczenia, w którym zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały, wykonać prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience,

1.8.w lokalu mieszkalnym nr 6 wykonać prawidłową wentylację nawiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i kocioł centralnego ogrzewania na opał stały oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience,

2. W klatce schodowej oznaczonej nr 4a:

2.1.w lokalu mieszkalnym nr 2 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz prawidłową wentylację nawiewną w kotłowni zlokalizowanej w piwnicy, gdzie zamontowano kocioł centralnego ogrzewania na paliwo stałe,

2.2.w lokalu mieszkalnym nr 3 - zapewnienie, wymaganej przepisami § 177 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: 2015.1422 ze zmianami) - odległości co najmniej 1,0 m pomiędzy butlą gazową a urządzeniem mogącym powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego) i odległości co najmniej 1,5 m od urządzenia promieniującego ciepło (trzon kuchenny) w kuchni,

2.3.w lokalu mieszkalnym nr 7 - zapewnienie, wymaganej przepisami § 177 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: 2015.1422 ze zmianami) - odległości co najmniej 1,0 m pomiędzy butlą gazową a urządzeniem mogącym powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego), udrożnić wentylację nawiewno-wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i kocioł centralnego ogrzewania na opał,

Roboty, o których mowa w pkt. 1.1, 1.2, 1.4 oraz pkt. 2.2 i 2.3 należy wykonać w terminie do dnia 15.10.2018r.

Roboty, o których mowa w pkt 1.3, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 oraz w pkt 2.1 należy wykonać w terminie do dnia 31.03.2019 r.

ZAKAZUJĘ:

- 1) użytkowania kotła centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 5 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 1 wpiętych do jednego przewodu dymowego nr 3, do czasu ich rozłączenia do odrębnych przewodów kominowych (lokale w klatce schodowej nr 4).
- 2) użytkowania kotła centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 5 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej i udrożnienia wentylacji wywiewnej dla pomieszczenia, w którym znajduje się kocioł centralnego ogrzewania na opał stały, (lokal w klatce schodowej nr 4),
- 3) użytkowania pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 6 oraz pieca kaflowego i trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 2 do czasu odłączenia od przewodu dymowego nr 5 pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 6 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 2 (lokale w klatce schodowej nr 4).
- 4) użytkowania kotła centralnego ogrzewania na opał stały zlokalizowanego w piwnicy a obsługującego lokal mieszkalny nr 2, do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej dla pomieszczenia, w którym znajduje się kocioł centralnego ogrzewania na opał stały (lokal w klatce schodowej nr 4a),
- 5) użytkowania kotła centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 6 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w kuchni, w której

- znajduje się kocioł centralnego ogrzewania na opał stały, (lokal w klatce schodowej nr 4),
- 6) użytkowania trzonów kuchennych w lokalach mieszkalnych nr 1 i nr 3 oraz kotła centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 3 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniach kuchni, w których się znajdują (lokale w klatce schodowej nr 4),
 - 7) użytkowania butli gazowych zlokalizowanych w kuchniach: lokalu mieszkalnego nr 2 (klatka schodowa nr 4) i lokalu mieszkalnego nr 7 (klatka schodowa nr 4a) do czasu ich usytuowania w odległości co najmniej 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego),
 - 8) użytkowania butli gazowej zlokalizowanej w kuchni lokalu mieszkalnego nr 3 do czasu jej usytuowania w odległości co najmniej 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego) i w odległości co najmniej 1,5 m od urządzenia promieniującego ciepło (trzon kuchenny) - (lokal w klatce schodowej nr 4a).

Zakaz jak wyżej podlega natychmiastowemu wykonaniu z mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W dniu 02 czerwca 2015r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha) wpłynęło pismo najemczyny lokalu mieszkalnego w budynku nr 4a/7, z prośbą o interwencję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego piwnic budynku, w szczególności piwnicy, z której korzysta, gdyż jej ściany są mokre.

Pismem z dnia 25 sierpnia 2015r. PINB dla Miasta Wałbrzycha zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu.

W dniu 26.02.2016r. tut. organ nadzoru działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu wydał decyzję nr 44/2016 – w części dotyczącej części wspólnych budynku nr 4-4a, nakazującą Gminie Wałbrzych z siedzibą: pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych - właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu:

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka 63, obręb nr 36 – Rusinowa, położonej przy ul. Zagórzeńskiej 4-4a w Wałbrzychu, poprzez:

- 1) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku celem osuszenia jego piwnic,
- 2) wykonanie drenażu wokół budynku oraz odprowadzenia wód deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji,
- 3) wykonanie remontu elewacji polegającego na usunięciu odparzonych tynków i uzupełnieniu brakujących tynków,
- 4) skucie zmurszałych tynków w piwnicach i wykonanie nowych tynków,
- 5) uzupełnienie dachówek ceramicznych na połaciach dachowych, w szczególności od strony frontu w obrębie budynku nr 4a,

W dniu 26.10.2017 r. tut. organ zażądał protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

W dniu 03.11.2017 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. przedłożył żądane dokumenty.

W przekazanym Protokole nr 1333 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Zagórzeńskiej klatka schodowa nr 4 w Wałbrzychu z dnia 30.10.2017r. Mistrz Kominarski Daniel Siara zawarł następujące uwagi:

1. W dniu kontroli stan techniczny przewodów jest dobry, przewody szczelne.
2. Nieprawidłowe podłączenia do przewodów

3. Urządzenia kominowe działają prawidłowo, ciąg przewodów kominowych prawidłowy
 4. W przewodzie nr 3 wpięty piec centralnego ogrzewania na opał stały z lokalu nr 5 razem z trzonem kuchennym z mieszkania nr 1 oraz w przewodzie nr 5 (piec centralnego ogrzewania na opał stały z lokalu nr 6 wpięty razem z piecem pokojowym i trzonem kuchennym z lokalu nr 2).
 5. **Lokal nr 1** – brak wentylacji wywiewnej w łazience, uszczelnione oknami PVC bez nawiewników.
 6. **Lokal nr 2** – wentylator elektryczny w łazience – niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
 7. **Lokal nr 3** - brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla kotła centralnego ogrzewania na opał stały, okna PVC bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej w łazience, brak nawiewu w drzwiach łazienki, jest jeden nawiewnik.
 8. **Lokal nr 4** nieprawidłowa wentylacja mechaniczna z łazienki na zewnątrz.
 9. **Lokal nr 5** – brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca Co, brak wentylacji wywiewnej w łazience, okna PVC bez nawiewników.
 10. **Lokal nr 6** brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca Co, brak wentylacji wywiewnej w łazience, brak nawiewu w drzwiach łazienki, okna PVC bez nawiewników.
- W przekazanym Protokole nr 1334 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4a w Wałbrzychu z dnia 30.10.2017r. Mistrz Kominarski Daniel Siara zawarł następujące uwagi:

1. W dniu kontroli stan techniczny przewodów jest dobry, przewody szczelne.
 2. Podłączenia do przewodów wykonane są prawidłowo.
 3. Urządzenia kominowe działają prawidłowo, ciąg przewodów kominowych prawidłowy
 4. **Lokal nr 1** – wentylacja nawiewna z zewnątrz zatkana styropianem
 5. **Lokal nr 2** - brak wentylacji w kuchni i kółtowni
 6. **Lokal nr 9** – nieprawidłowa wentylacja elektryczna z kuchni na zewnątrz
- Tutejszy Organ w dniu 29.06.2016 roku przeprowadził oględziny w budynku oraz w dniu 10.04.2018 r. i w dniu 01.08.2018r. (ogłędziny uzupełniające o lokale mieszkalne nieudostępniione w poprzednich ogłędzinach) ponowne ogłędziny celem ustalenia aktualnego stanu technicznego budynku o lokale mieszkalne nieudostępniione w poprzednich ogłędzinach. W wyniku ogłędzin przeprowadzonych w obecności właściciela budynku – Gminy Wałbrzych, zarządcy MZB Sp. z o.o. BOK Podgórze oraz najemców lokali stwierdzono:
- **lokal mieszkalny nr 1** - lokal składa się z kuchni, 2 pokoi, łazienki z WC, przedpokoju. W kuchni zlokalizowany trzon kuchenny, kuchenka elektryczna, lodówka, zlewozmywak. Wentylacja wywiewna do komina, brak wentylacji nawiewnej. W łazience bojler elektryczny, kabina natryskowa, brak wentylacji wywiewnej Drzwi do łazienki posiadają w dolnej części 3 otwory fi 4 cm oraz na całej szerokości podcięcie ok. 1,5 cm.. W lokalu okna PVC, w jednym z okien nawiewnik.
- **lokal mieszkalny nr 2** - lokal składa się z kuchni, 2 pokoi, łazienki z WC, przedpokoju. W kuchni zlokalizowany trzon kuchenny, kuchenka gazowa z piekarnikiem elektrycznym (gaz z butli). Wentylacja wywiewna do komina, wentylacja nawiewna poprzez nawiewnik w oknie PVC. W pokojach okna PVC z nawiewnikami. W łazience wentylacja mechaniczna, włączana wraz z wyłącznikiem oświetleniowym wyprowadzona przez ścianę na zewnątrz, brak wentylacji nawiewnej.
- **lokal mieszkalny nr 3** - lokal składa się z kuchni, 2 pokoi, łazienki z WC, przedpokoju. W kuchni zlokalizowany trzon kuchenny, kuchenka gazowa z piekarnikiem elektrycznym (gaz z butli), kocioł centralnego ogrzewania na opał stały, wentylacja nawiewna poprzez nawiewnik w oknie PVC. Okna w pokojach i łazience PVC bez nawiewników. W łazience wanna, bojler elektryczny miska ustępowa - brak wentylacji nawiewnej i wywiewnej.
- **lokal mieszkalny nr 4** – nie udostępniiono.
- **lokal mieszkalny nr 5** – lokal składa się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. W kuchni wydzielono pomieszczenie zamykane drzwiami z płyty OSB, w którym zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały, bojler z grzałką elektryczną na ciepłą wodę użytkową. W wydzielonym pomieszczeniu wentylacja wywiewna wpięta do komina - zamknięta w dniu

ogłędzin. W kuchni zlewozmywak, lodówka, butla gazowa, brak kuchenki, wentylacja wywiewna do komina, brak wentylacji nawiewnej. W łazience brak wentylacji nawiewno-wywiewnej.

- **lokal mieszkalny nr 6** – nie udostępniono.

Zagórzańska – klatka schodowa nr 4a w Wałbrzychu:

- **lokal mieszkalny nr 2** - lokal składa się z pokoju, kuchni i przedpokoju. W kuchni zlokalizowana jest kuchenka gazowa na gaz propan butan oraz piec kuchenny typu „westfalka”. wentylacja wywiewna do komina, brak wentylacji wywiewnej, wentylacja nawiewna poprzez nawiewnik zamontowany w oknie PVC. Ogrzewanie mieszkania centralne, kocioł centralnego ogrzewania na opał stały zlokalizowany w piwnicy. W kotłowni wentylacja wywiewna wpięta do komina, brak wentylacji nawiewnej.

- **lokal mieszkalny nr 3** nie udostępniono.

- **lokal mieszkalny nr 7** – lokal składa się z dwóch pokoi i kuchni. WC zlokalizowany na korytarzu. W kuchni kuchenka gazowa na gaz propan butan kuchenka oraz kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. W kuchni wentylacja wywiewna wpięta do komina w dniu oględzin częściowo zasłonięta kartonem jak również wentylacja nawiewna – kratka pod oknem częściowo zasłonięta, dodatkowo nawiewnik zamontowany w oknie PVC.

W dniu 06.08.2018r. tut. Organ zażądał protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane w zakresie instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnych butli a w dniu 20 sierpnia 2018 r. przeprowadził kontrolę budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu w zakresie użytkowania instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnych butli, znajdujących się w lokalach mieszkalnych w budynku jw. W wyniku kontroli przeprowadzonych w obecności zarządcy budynku - MZB Sp. z o.o. BOK Podgórze oraz najemców lokali stwierdzono co następuje ul. Zagórzańska 4 w Wałbrzychu:

- **w lokalu nr 1** – w kuchni zainstalowana jest kuchenka gazowa na gaz propan butan. W kuchni brak wentylacji nawiewnej, wentylacja wywiewna wprowadzona do komina.

- **w lokalu nr 2** – w kuchni zainstalowana jest kuchenka gazowa na gaz propan butan z piekarnikiem elektrycznym. Butla pod zlewozmywakiem, obok lodówki. Wg oświadczenia najemczynie kuchenka gazowa podłączona do przedłużacza elektrycznego zlokalizowanego za lodówką. Brak zachowanej odległości 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie. Najemczynie oświadczyła, iż w ciągu trzech dni zmieni lokalizację podłączenia kuchenki prześle zdjęcia z wykonanych prac na adres email tut. organu.

- **lokali nr 3, 4, 5 i 6** - nie udostępniono w dniu kontroli ul. Zagórzańska 4a w Wałbrzychu:

- **lokal nr 2** – w kuchni zlokalizowana jest kuchenka gazowa na gaz propan-butan i kuchenka „westfalka”. W kuchni brak wentylacji wywiewnej, nawiewna poprzez nawiewnik zamontowany w oknie. najemczynie oświadcza, iż pieca w kuchni nie używa od lat, gdyż posiada centralne ogrzewanie a kocioł centralnego ogrzewania na opał stały zlokalizowany jest w piwnicy.

- **lokal nr 3** – w kuchni zlokalizowana jest kuchenka gazowa na gaz propan-butan i trzon kuchenny. Butla gazowa zlokalizowana jest w odległości 1,0 m od trzonu kuchennego i w odległości 60 cm od gniazdka elektrycznego do którego podpięto frytownicę i czajnik. o nieprawidłowościach poinformowano córkę najemczynie w obecności, której dokonano kontroli.

- **lokal nr 4** – w kuchni brak kuchenki gazowej, najemca posiada kuchenkę elektryczną jednopalnikową. Wentylacja wywiewna kuchni wprowadzona do komina, wentylacja nawiewna poprzez nawiewnik zamontowany w oknie PVC.

- **lokal nr 7** – w kuchni zlokalizowana jest kuchenka gazowa na gaz propan butan z piekarnikiem elektrycznym oraz kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. Butla gazowa zlokalizowana obok kuchenki gazowej, nad kuchenką gazową znajduje się gniazdko elektryczne. Wentylacja nawiewna pod oknem –w dniu kontroli zaklejona, wentylacja wywiewna wprowadzona do komina

- w dniu kontroli częściowo zasłonięta. Butla zlokalizowana od kotła c.o w odległości 1,5 m.

- **lokali nr 1, 5, 6, 8 i 9** - nie udostępniono w dniu kontroli.

W dniu 21.08.2018 r. tut. organ wypełniając dyspozycję art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1996 roku – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomił stronę o zamiarze podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu.

W dniu 27. 08.2018r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. przedłożył protokoły z kontroli instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym z indywidualnych butli sporządzonych przez Wojciecha Kasprzyka.

W przekazanych Protokołach z przeglądu instalacji gazowej - klatka schodowa nr 4 w budynku przy ul. Zagórzańskiej w Wałbrzychu z dnia 16.08.2018r. Wojciech Kasprzyk zawarł następujące uwagi:

- **lokal nr 1** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak nawiewu.
 - **lokal nr 2** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak instalacji nawiewnej. W uwagach i zaleceniach pokontrolnych – zalecił odsunąć gniazdo na przepisową odległość.
 - **lokal nr 3** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak wentylacji.
 - **lokal nr 6** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak wentylacji
- W przekazanych Protokołach z przeglądu instalacji gazowej – klatka schodowa nr 4a w budynku przy ul. Zagórzańskiej w Wałbrzychu z dnia 16.08.2018r. Wojciech Kasprzyk zawarł następujące uwagi:
- **lokal nr 1** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak wentylacji.
 - **lokal nr 2** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak wentylacji.
 - **lokal nr 6** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak nawiewu.
 - **lokal nr 7** – połączenie z urządzeniami gazowymi szczelne, przewód elastyczny szczelny, instalacja gazowa zgodna z przepisami, brak wentylacji. W uwagach i zaleceniach pokontrolnych – zalecił przesunąć gniazdo elektryczne na przepisową odległość.

W tym miejscu wskazać należy, że z mocy ustawy – Prawo budowlane, tj. art. 61, na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, tzn. utrzymywania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1+7 oraz użytkowania obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska. Z akt sprawy wynika, że obowiązek ten przez właściciela budynku mieszkalnego, tj. Gminę Wałbrzych nie jest wykonywany.

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 ustawy Prawo budowlane 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

Oględziny przeprowadzone przez tut. Organ w sposób nie budzący wątpliwości wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu, który wynika z niepodjętowania przez właściciela obiektu tj. Gminę Wałbrzych ciążących na niej obowiązków, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane, tj. niepodjęciem przez Gminę robót doprowadzających obiekt do należytego stanu technicznego. W lokalach mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4 i w lokalach mieszkalnych nr 2, 3, 7 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4a – brak jest prawidłowej wentylacji, wymaganej przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422) oraz Polskimi Normami (PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, Wymagania wraz ze zmianą PN-83/B-03430/A z 3 lutego 2000).

Zgodnie z § 51 rozporządzenia jak wyżej – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia.

Wentylacja powinna zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu, o czym stanowi §147 ust. 1 tego rozporządzenia.

Wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza (§147 ust. 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w budynku przepływu powietrza wentylacyjnego między pomieszczeniami lub strefami wentylacyjnymi, w pomieszczeniu należy zapewnić kierunek przepływu od pomieszczenia o mniejszym do pomieszczenia o większym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Przepływ powietrza wentylacyjnego w mieszkaniach powinien odbywać się z pokoi do pomieszczenia kuchennego lub wnęki kuchennej oraz do pomieszczeń higienicznosanitarnych (§150 ust. 1 i 2 rozporządzenia).

W przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, dopływ powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, należy zapewnić przez urządzenia nawiewne umieszczane w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych (§ 155 ust. 3 rozporządzenia). Urządzenia nawiewne, o których mowa w ust. 3, powinny być stosowane zgodnie z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej (§ 155 ust. 4 rozporządzenia). Wentylację wywiewną należy wykonać zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi w § 142.1 rozporządzenia, który mówi, że przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu, w § 153.6. rozporządzenia, który mówi, że przewody prowadzone przez pomieszczenia lub przestrzenie nieogrzewane powinny mieć izolację cieplną, z uwzględnieniem wymagań określonych w § 267.1 rozporządzenia, który mówi, że przewody wentylacyjne powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów wentylacyjnych mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

Zgodnie z § 77.1 cyt. wyżej rozporządzenia pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy również, że zgodnie z zapisem § 79.1 drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części – otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza.

Urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określonego w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych (§ 170 ust. 1 rozporządzenia).

Zgodnie z pkt.2.1.1. normy PN-83/B-03430/Az3 układ wentylacji mieszkań w budynkach mieszkalnym powinien zapewniać co najmniej doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym, a także usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienki, ustępu. Norma ta określa sposoby dopływu i odpływu powietrza z pomieszczeń w obrębie mieszkania oraz wielkości strumieni objętości powietrza wentylacyjnego dla określonych pomieszczeń.

Stosownie do przepisu wynikającego z § 145.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, który mówi że: „trzony kuchenne i kotły grzewcze na paliwo stałe oraz kominki z otwartym paleniskiem lub zamkniętym wkładem kominkowym o wielkości otworu paleniskowego kominka do 0,25 m² mogą być przyłączone wyłącznie do własnego, samodzielnego przewodu kominowego dymowego, posiadającego co najmniej wymiary 0,14x0,14 m lub średnicę 0,15 m, a w przypadku trzonów kuchennych typu restauracyjnego oraz kominków o większym otworze paleniskowym - co najmniej 0,14x0,27 m lub średnicę 0,18 m, przy czym dla większych przewodów o przekroju prostokątnym należy zachować stosunek wymiarów boków 3:2., oraz § 145.2 Piece na paliwo stałe, posiadające szczelne zamknięcie, mogą być podłączone do jednego przewodu kominowego dymowego o przekroju co najmniej 0,14x0,14m lub średnicy 0,15m, pod warunkiem zachowania różnicy poziomu włączenia co

najmniej 1,5 m oraz nieprzyłączania więcej niż trzech do tego przewodu", piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe zamontowany w lokalu mieszkalnym nr 5 wprowadzony do wspólnego przewodu kominowego dymowego nr 3 razem z trzonem kuchennym zamontowanym w lokalu mieszkalnym nr 1 oraz piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe zamontowany w lokalu mieszkalnym nr 6 oraz trzon kuchenny zamontowany w lokalu mieszkalnym nr 2 wprowadzone do wspólnego przewodu kominowego nr 5 razem z piecem kaflowym z lokalu nr 2 powinny posiadać własny samodzielny przewód dymowy (dotyczy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4 w Wałbrzychu). Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha nakazał odłączenie pieców centralnego ogrzewania na paliwo stałe oraz trzonu kuchennego w wyżej wymienionych lokalach od przewodów kominowych i zakazał ich użytkowania.

Przepis wynikający z § 177. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, stanowi że: *Urządzenia gazowe instalowane w budynku mogą być zasilane gazem płynnym z indywidualnych butli o nominalnej zawartości gazu 11 kg, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:*

- 1) w jednym mieszkaniu, warsztacie lub lokalu użytkowym nie należy instalować więcej niż dwóch butli;
 - 2) w pomieszczeniu, w którym instaluje się butlę, należy zachować temperaturę niższą niż 35°C;
 - 3) butlę należy instalować wyłącznie w pozycji pionowej;
 - 4) butlę należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi;
 - 5) między butlą a urządzeniem promieniującym ciepło, z wyłączeniem zestawów urządzeń gazowych z butlami, należy zachować odległość co najmniej 1,5 m;
 - 6) butli nie należy umieszczać w odległości mniejszej niż 1 m od urządzeń mogących powodować iskrzenie;
 - 7) urządzenia gazowe należy łączyć z reduktorem ciśnienia gazu na butli za pomocą elastycznego przewodu o długości nieprzekraczającej 3 m i wytrzymałości na ciśnienie co najmniej 300 kPa, odpornego na składniki gazu płynnego, uszkodzenia mechaniczne oraz temperaturę do 60°C;
 - 8) urządzenie gazowe o mocy cieplnej przekraczającej 10 kW należy łączyć z przewodem elastycznym, o którym mowa w pkt 7, rurą stalową o długości co najmniej 0,5 m. 87) W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 32 rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 8.
- Zgodnie z powyższym przepisem butle gazowe w lokalach mieszkalnych nr 2 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4 i nr 7 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4a należy usytuować w odległości co najmniej 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego), butlę gazową zlokalizowaną w kuchni lokalu mieszkalnego nr 3 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4a należy usytuować w odległości co najmniej 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego) i w odległości co najmniej 1,5 m od urządzenia promieniującego ciepło (trzon kuchenny).

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1, 2 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 – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane „W decyzji, o której w ust1 pkt 1-2, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie” - zakazano: użytkowania pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 5 oraz trzonu kuchennego w lokalu nr 1 do czasu odłączenia ich od przewodu dymowego nr 3 oraz zamurowania wlotów do przewodu, użytkowania pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym nr 2, pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 6 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 2 - do czasu odłączenia od przewodu dymowego nr 5 - pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnych nr 6 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 2 oraz zamurowania

włotów do przewodu, użytkowania butli gazowych zlokalizowanych w kuchniach: lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4 i lokalu mieszkalnego nr 7 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4a do czasu ich usytuowania w odległości co najmniej 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego) oraz użytkowania butli gazowej zlokalizowanej w kuchni lokalu mieszkalnego nr 3 przy ul. Zagórzańskiej klatka schodowa nr 4a do czasu jej usytuowania w odległości co najmniej 1,0 m od urządzenia mogącego powodować iskrzenie (gniazdka elektrycznego) i w odległości co najmniej 1,5 m od urządzenia promieniującego ciepło (trzon kuchenny). Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

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 należytych 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).

Z mocy ustawy – Prawo budowlane, tj. art. 61, na właścicielu lub zarządcy obiektu budowlanego spoczywa obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, tzn. utrzymywania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1-7 oraz użytkowania obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska.

Podkreślić należy, że wyeliminowanie nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego lub jego części, który może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – winno być przez właściciela obiektu, w trybie niezwłocznym, wykonane, a działania organu nadzoru budowlanego są działaniami nakazowymi, przymuszającymi wobec strony, która nie wykonuje ustawowych obowiązków.

Właściciel budynku zobligowany jest przepisami ustawy – Prawo budowlane do podjęcia działań mających na celu jak najszybsze usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, które w skrajnym przypadku mogą stanowić zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, a budynek utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Natomiast w przypadku, gdy właściciel obiektu nie wypełnia ustawowych obowiązków w kwestii utrzymania obiektu w odpowiednim stanie technicznym, wynikających z rozdziału 6 ustawy – Prawo budowlane – organ nadzoru budowlanego jest zobligowany w trybie procedury administracyjnej nakazać właścicielowi – stronie zobowiązanej, wykonanie ciężących na nim obowiązków.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym na bezpieczeństwo jego użytkowania, bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, higieny i zdrowia (istnieje bowiem potencjalne zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców z powodu możliwości wystąpienia zatrucia szkodliwymi substancjami, pożaru, wybuchu w budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 09.12.2017 roku oraz z kontroli dnia 20.08.2018 roku aktualne protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Zagórzańskiej 4-4a w Wałbrzychu w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, budynku klatka schodowa nr 4 oraz lokali mieszkalnych nr 2, 3, 7 budynku klatka schodowa nr 4a.

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osób uprawnionych, spełniających wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń i legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego).

O wykonaniu nakazu w określonych terminach należy niezwłocznie powiadomić tut. Organ, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania nakazanych robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami, protokół kominarski, potwierdzający wykonanie nakazów tej decyzji, w tym odłączenie urządzeń od przewodów kominowych oraz o prawidłowości działania wentylacji nawiewno-wywiewnej, w lokalach mieszkalnych a także ewentualne protokoły z badania instalacji gazowej, w tym szczelności tych instalacji.

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.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha**

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
- ② Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. G. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. PINB a/a DK