

PINB.WB/7356/27-2st/1397-16/DK/1096

DECYZJA Nr 133/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2018.1202 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2017.1257 ze zmianami) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku oraz lokali mieszkalnych nr 1, 1A, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych – właściciele budynku mieszkalnego
przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu,

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku oraz lokali mieszkalnych nr 1, 1A, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 19, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) usunięcie zawilgocenia ścian w przyziemiu poprzez wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej lub w inny technicznie możliwy sposób,
- 2) naprawę posadzki w piwnicy poprzez uzupełnienie ubytków i likwidację nierówności oraz skucie odpadających tynków wraz z naprawą i uzupełnieniem tynków ścian i stropów w piwnicy,
- 3) naprawę tynków ścian i stropów na klatce schodowej, poprzez ich uzupełnienie oraz wykonanie malatury klatki schodowej
- 4) naprawę lub wymianę uszkodzonej drewnianej stolarki okiennej klatki schodowej,
- 5) naprawę lub wymianę uszkodzonej drewnianej stolarki drzwiowej zewnętrznej oraz wewnętrznej pomiędzy klatką schodową a przedsionkiem,
- 6) usunięcie nieszczelności pomiędzy przewodami kominowymi nr 10 i nr 11 (numeracja przewodów wg opinii kominiarskiej nr 008278 z dnia 29.12.2017r. sporządzonej przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę)
- 7) likwidacja przebarwień tynku na kominach w części strychowej,
- 8) usunięcie widocznych spękań oraz uzupełnienie spoinowania cegieł klinkierowych murów zewnętrznych od strony frontowej,
- 9) skucie odpadających tynków, uzupełnienie cegieł i ich spoinowania, wykonanie nowych tynków elewacji budynku od strony podwórka oraz na załamaniu budynku pomiędzy ul. Armii Krajowej a ul. Braci Śniadeckich oraz cokołu od strony ul. Braci Śniadeckich,
- 10) naprawę schodów zewnętrznych od strony ul. Braci Śniadeckich i od strony podwórka
- 11) naprawę zewnętrznej obudowy betonowej okienek piwnicznych,
- 12) wymianę skorodowanych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- 13) rozłączenie pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 4 i nr 15 wpiętych do jednego przewodu dymowego nr 3 (nieprawidłowo) - do odrębnych przewodów oraz po odłączeniu pieców zamurowanie wlotów do komina (numeracja przewodów wg opinii kominiarskiej nr 008278 z dnia 29.12.2017r. sporządzonej przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę),
- 14) odłączenie od przewodu dymowego nr 6 pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 1 i nr 7 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 6 i zamurowanie wlotów do komina (do przewodu dymowego nr 6 są wpięte piece kaflowe w lokalach mieszkalnych nr 6, nr 17 i nr 19) (numeracja przewodów wg opinii

kominiarskiej nr 008278 z dnia 29.12.2017r. sporządzonej przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę),

- 15) odłączenie od przewodu dymowego nr 7 pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 2, nr 3 i nr 14 oraz zamurowanie wlotów do komina (do przewodu dymowego nr 7 wpięty jest piec kaflowy w lokalu mieszkalnym nr 9) (numeracja przewodów wg opinii kominiarskiej nr 008278 z dnia 29.12.2017r. sporządzonej przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę),
- 16) odłączenie od przewodu dymowego nr 11 pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 18 oraz zamurowanie wlotu do komina (do przewodu dymowego nr 11 wpięty jest piec kaflowy w lokalu mieszkalnym nr 19) (numeracja przewodów wg opinii kominiarskiej nr 008278 z dnia 29.12.2017r. sporządzonej przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę),
- 17) w pomieszczeniach WC zlokalizowanych na klatce schodowej – wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 18) w lokalu mieszkalnym nr 1 – zlikwidować obudowę kotła centralnego ogrzewania na opał stały zlokalizowanego w kuchni, wykonanej z konstrukcji drewnianej obudowanej panelami drewnopodobnymi i płytą pilśniową, wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i kocioł centralnego ogrzewania na opał stały oraz prawidłową wentylację wywiewną w łazience, odłączyć okap od przewodu wentylacyjnego w kuchni, usunąć wilgoć występującą w narożnikach ściany zewnętrznej pokoju od strony podwórka,
- 19) w lokalu mieszkalnym nr 1A - wykonać prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience,
- 20) w lokalu mieszkalnym nr 2 - wykonać prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz kocioł centralnego ogrzewania na opał stały oraz prawidłową wentylację wywiewną w łazience,
- 21) w lokalu mieszkalnym nr 3 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, prawidłową wentylację wywiewną w łazience oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w przedpokoju gdzie zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały,
- 22) w lokalu mieszkalnym nr 4 - zlikwidować obudowę kotła centralnego ogrzewania na opał stały zlokalizowanego w przedpokoju wykonanej z płyt meblowych, wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, prawidłową wentylację wywiewną w łazience oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w przedpokoju gdzie zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały,
- 23) w lokalu mieszkalnym nr 7 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, prawidłową wentylację wywiewną w łazience oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w przedpokoju gdzie zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały,
- 24) w lokalu mieszkalnym nr 8 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz gazowy kocioł centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania, prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience,
- 25) w lokalu mieszkalnym nr 9 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, usunąć wilgoć występującą na ścianie zewnętrznej pokoju,
- 26) w lokalu mieszkalnym nr 10 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa i kocioł centralnego ogrzewania na opał stały oraz prawidłową wentylację wywiewną w łazience, usunąć wilgoć występującą w narożniku ściany przy podłodze w pokoju,

- 27) w lokalu mieszkalnym nr 12 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w pomieszczeniu gospodarczym gdzie zlokalizowany jest gazowy kocioł centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania,
- 28) w lokalu mieszkalnym nr 14 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w przedpokoju gdzie zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na paliwo stałe,
- 29) w lokalu mieszkalnym nr 15 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w łazience oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną w przedpokoju gdzie zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na paliwo stałe,
- 30) w lokalu mieszkalnym nr 16 - wykonać prawidłową wentylację wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa,
- 31) w lokalu mieszkalnym nr 19 - wykonać prawidłową wentylację nawiewno- wywiewną w kuchni, gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa, usunąć wilgoć występującą w pokoju oraz ślady po zalaniach.

Roboty, o których mowa w pkt 6, 7 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2018r.

Roboty, o których mowa w 13, 14, 15, 16 należy wykonać w terminie do dnia 15.09.2018r.

Roboty, o których mowa w pkt 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 należy wykonać w terminie do dnia 31.03.2019 r.

Roboty, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 należy wykonać w terminie do dnia 31.07.2019 r.

ZAKAZUJĘ:

- 1) użytkowania przewodów kominowych nr 10 i 11 do czasu ich uszczelnienia
- 2) użytkowania pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 4 oraz pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 15 wpiętych do jednego przewodu dymowego nr 3, do czasu ich rozłączenia do odrębnych przewodów kominowych
- 3) użytkowania pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 1, nr 7 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 6 - do czasu odłączenia ich od przewodu dymowego nr 6,
- 4) użytkowania pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 2, nr 3 i nr 14 do czasu ich odłączenia od przewodu dymowego nr 7,
- 5) użytkowania kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w kuchni lokalu nr 8 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym pomieszczeniu,
- 6) użytkowania kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w pomieszczeniu gospodarczym lokalu nr 12 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym pomieszczeniu.

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

UZASADNIENIE:

W dniu 19 kwietnia 2016 roku do tut. organu wpłynęło pismo najemczyni mieszkania nr 6 budynku przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu z prośbą o podjęcie działań związanych z usunięciem wilgoci oraz grzyba w lokalu, który zajmuje.

W dniu 02.06.2016 r. tut. Organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu, zawiadomił o przeprowadzeniu dowodu z oględzin oraz zażądał protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

W dniu 23.06.2016 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. przedłożył żądane dokumenty z informacją, że z zaleceń zawartych w protokole przeglądu 5-cio letniego i rocznego budynku z 26.10.2012r. zostały wykonane prace związane z uzupełnieniem tynków elewacji w części parteru i ich pomalowanie, oraz że protokół z kontroli stanu technicznego przewodów kominowych, ich szczelności, drożności oraz podłączeń do przewodów urządzeń grzewczych i wentylacji zostanie dosłany niezwłocznie z chwilą otrzymania od Kominiarskiej Spółdzielni Pracy.

Pismem z dnia 12.02.2018 r. MZB sp. z o.o. przekazał Opinię kominiarska nr 008278 z dnia 29.12.2017r. sporządzona przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę zawierającą następujące uwagi:

1. W dniu kontroli przewody szczelne, poza ukrytymi nieszczelnościami pomiędzy nieużytkowanym przewodem nr 10 a przewodem nr 11
2. Nieprawidłowe podłączenia w przewodzie nr 3 (wpięte dwa piece centralnego ogrzewania na opał stały z lokali nr 4 i nr 15) oraz w przewodzie nr 11 (piec centralnego ogrzewania na opał stały z lokalu nr 18 wpięty razem z piecem pokojowym z lokalu nr 19).
3. **Lokal nr 1** – okna PVC bez nawiewników, brak nawiewu w drzwiach łazienki, kocioł centralnego ogrzewania na opał stały w kuchni – brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, wentylacja wywiewna łazienki nieprawidłowa (zewnątrzna), nawiew w drzwiach łazienki za mały (min. 220 cm²).
4. **Lokal nr 1A** - wentylacja wywiewna kuchni nieprawidłowa (zewnątrzna).
5. **Lokal nr 2** - okna PVC bez nawiewników, wentylacja kuchni i łazienki elektryczna wyprowadzona na korytarz – nieprawidłowa.
6. **Lokal nr 2A** - wentylacja kuchni i łazienki wyprowadzona na korytarz – nieprawidłowa, do demontażu okap elektryczny w kuchni.
7. **Lokal nr 3** - okna PVC bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej kuchni i łazienki, brak wentylacji nawiewnej w przedpokoju dla kotła centralnego ogrzewania na opał stały, wentylacja wywiewna przedpokoju na korytarz – nieprawidłowa.
8. **Lokal nr 4** - brak wentylacji wywiewnej kuchni i łazienki, brak wentylacji wywiewnej w przedpokoju dla kotła centralnego ogrzewania na opał stały.
9. **Lokal nr 5** – wentylacja wywiewna łazienki w przewodzie, do którego podczas kontroli podłączona była rura po piecu – podłączenie nieprawidłowe.
10. **Lokal nr 6** bez uwag.
11. **Lokal nr 7** - okna PVC bez nawiewników, brak wentylacji nawiewnej w przedpokoju dla kotła centralnego ogrzewania na opał stały, wentylacje wywiewne kuchni, łazienki i przedpokoju nieprawidłowe.
12. **Lokal nr 8** - okna PVC bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej w kuchni dla kotła gazowego centralnego ogrzewania, brak wentylacji wywiewnej łazienki i WC, nawiew w drzwiach łazienki za mały (min. 220 cm²), nawiew – anemostat fi 120 za mały, nawiew dla kotła gazowego to min. 200 cm².
13. **Lokal nr 9** – brak wentylacji wywiewnej kuchni.
14. **Lokal nr 12** – kocioł gazowy centralnego ogrzewania w pomieszczeniu gospodarczym, brak wentylacji nawiewnej a wentylacja wywiewna rurą PVC fi 110 ponad dach – nieprawidłowo, wentylacja wywiewna w łazience elektryczna, rura PVC nieprawidłowa, nawiew w drzwiach łazienki za mały (min. 220 cm²), brak wentylacji wywiewnej w kuchni.
15. **Lokal nr 13** - mieszkanie do remontu
16. **Lokal nr 14** – okna PVC brak nawiewników, kocioł centralnego ogrzewania na opał stały w przedpokoju brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, brak wentylacji wywiewnej w kuchni, wentylacja wywiewna łazienki na strych – nieprawidłowo.
17. **Lokal nr 15** - okna PVC brak nawiewników, kocioł centralnego ogrzewania na opał stały w przedpokoju brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, wentylacja wywiewna w kuchni (okap elektryczny), wentylacja wywiewna łazienki na zewnątrz – nieprawidłowo, nawiew w drzwiach łazienki za mały (min. 220 cm²).

18. **Lokal nr 16** - okna PVC brak nawiewników, wentylacja wywiewna w kuchni na zewnątrz – nieprawidłowo, ogrzewanie gazowe typu MORA.
19. **Lokal nr 17** - wentylacja wywiewna w kuchni rura PVC fi 110 kończąca się na strychu – nieprawidłowo, dwa nawiewniki w oknach PVC zamontowane nieprawidłowo (otwory).
20. **Lokal nr 18** - okna PVC brak nawiewników, kocioł centralnego ogrzewania na opał stały w łazience brak wentylacji nawiewnej, wentylacja wywiewna na zewnątrz nieprawidłowa, wentylacja wywiewna kuchni (okap elektryczny) na zewnątrz nieprawidłowa.
21. **Lokal nr 19** - wentylacja wywiewna kuchni wyprowadzona na strych nieprawidłowa

W przedłożonej inwentaryzacji przewodów kominowych Mistrz kominarski daniel Siara wykazał iż, do przewodu **nr 3** o wymiarach 14x14 cm podłączone są dwa kotły centralnego ogrzewania na opał stały z lokali mieszkalnych nr 4 i 15, do przewodu **nr 6** o wymiarach 50x50 cm podłączone są dwa kotły centralnego ogrzewania na opał stały z lokali mieszkalnych nr 1 i 7, trzy piece kaflowe pokojowe z lokali mieszkalnych nr 6, nr 17 i nr 19, wkład kominowy gazowego kotła centralnego ogrzewania, przewód wentylacyjny kuchni lokali mieszkalnych nr 6 i piec kuchenny z lokalu nr 6, do przewodu **nr 7** o wymiarach 50x50 cm podłączone są trzy kotły centralnego ogrzewania na opał stały z lokali mieszkalnych nr 2, nr 3 i nr 14 oraz piec kaflowy pokojowy z lokalu mieszkalnego nr 9, do przewodu **nr 11** o wymiarach 14x14 cm podłączony jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały z lokalu mieszkalnego nr 18 oraz piec kaflowy pokojowy z lokalu mieszkalnego nr 19.

W powyższym piśmie MZB Sp. z o.o. przekazała informację, iż lokal nr 18 nie jest zasiedlony i oczekuje na remont oraz że w dniu 23.01.2018r. piec centralnego ogrzewania został odłączony od przewodu kominowego a otwór w tym przewodzie został zamurowany.

W dniu 20.02.2018 r. tuł. organ ponownie zażądał protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane

W dniu 08.03.2018 r. MZB sp. z o.o. przedłożył protokół z kontroli okresowej pięcioletniej i rocznej z *kwietnia 2017r.*, sporządzony przez technika budowlanego Piotra Olczaka posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli Piotr Olczak wykazał między innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu i zalecił ich usunięcie w poniższych terminach:

1. brak izolacji poziomych i pionowych – wykonać izolację przeciwwilgociową - określając termin pilności remontu jako II – tj. w terminie do jednego roku,
2. zawilgocenie ścian zewnętrznych na poziomie przyziemia – usunąć - określając termin pilności remontu jako III – tj. w terminie do trzech lat,
3. schody betonowe stopnie starte stan średni, balustrady drewniane do malowania stan liche, okna stan zły, drzwi wejściowe stan zły, schody zewnętrzne wejściowe stan zły – wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa schodów - określając termin pilności remontu jako I – tj. w terminie natychmiastowym,
4. strych podłoga z desek miejscami ugięcia desek, tynki zabrudzenia, ubytki, piwnice zawilgocenie ścian i posadzek, ubytki cegieł i betonu, tynki zmuśnięte – uzupełnić ubytki posadzek w piwnicach, wykonać nowe tynki strychu i piwnic, wymiana desek na strychu - określając termin pilności remontu jako II – tj. w terminie do jednego roku,
5. elewacja tynk cementowo-wapienny, ubytki tynku stan średni - naprawa - określając termin pilności remontu jako II – tj. w terminie do jednego roku

W protokole z okresowej kontroli 5-cio letniej i rocznej Piotr Olczak nie wykazał robót do wykonania w trybie pilnym ze względu na zagrożenie życia lub mienia (zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane).

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.(oględziny uzupełniające o lokale mieszkalne nieudostępnione w poprzednich oględzinach) ponowne oględziny celem ustalenia aktualnego stanu technicznego budynku o lokale mieszkalne nieudostępnione w poprzednich oględzinach.

W wyniku oględzin 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, 3 pokoi, łazienki z WC. Kuchnia zaadaptowana z przedpokoju, bez okna. W pomieszczeniu kuchni wydzielono (ścianą konstrukcji drewnianej obudowaną panelami) pomieszczenie o wymiarach 0,58x1,24 m wys. 2,63 m, w którym zamontowano kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. W kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa, nad kuchenką okap

elektryczny z przewodem wentylacyjnym wprowadzonym do pomieszczenia z kotłem. Uprzednie pomieszczenie kuchni zamieniono na łazienkę. Zmianę układu funkcjonalnego lokalu dokonała najemczyni, która w tym lokalu mieszka od 2005 roku. W łazience wentylacja wywiewna w suficie podwieszonym wyprowadzona przez ścianę zewnętrzną zakończona kominkiem. Drzwi do łazienki posiadają w dolnej części kratkę o prawidłowych wymiarach. W lokalu okna PVC, w jednym z okien nawiewnik.

- **lokal mieszkalny nr 1A** - lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Lokal w trakcie remontu przez najemcę. W lokalu okna PVC bez nawiewników. W pokojach piece kaflowe. W kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa. W kuchni brak wentylacji nawiewnej, wentylacja wywiewna wyprowadzona przez ścianę zakończona kominkiem. Z pomieszczenia kuchni wydzielona łazienka. W łazience miska ustępowa, brak w pomieszczeniu wentylacji nawiewno-wywiewnej. Drzwi do łazienki stare drewniane.

- **lokal mieszkalny nr 2** - lokal składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki, WC, przedpokoju. Kuchnia zaadaptowana z przedpokoju, bez okna. W pomieszczeniu kuchni zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały, kuchenka gazowa czteropalnikowa, nad kuchenką okap elektryczny. Brak wentylacji nawiewnej, wentylacja wywiewna mechaniczna wyprowadzona na korytarz. W pomieszczeniach WC i łazienki wentylacje wywiewne mechaniczne wyprowadzone na korytarz. W drzwiach obu pomieszczeń w dolnej części osadzone kratki o prawidłowych wymiarach. Wg informacji najemcy centralne ogrzewanie w lokalu wykonano ok. 1995r., ok. roku 2013-2014 kocioł centralnego ogrzewania wymieniono na nowy. W pokoju od strony podwórka w narożach ścian zewnętrznych przy podłodze wyraźne ślady wilgoci. Okna w lokalu PVC z nawiewnikami.

- **lokal mieszkalny nr 2A** – niedostępny.

- **lokal mieszkalny nr 3** - lokal składa się z pokoju z wydzielonym aneksem kuchennym, samodzielnego pokoju, łazienki z WC, przedpokoju. Łazienka została wydzielona z przedpokoju. W przedpokoju zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. Wentylacja wywiewna wyprowadzona na korytarz, nawiew z pokoju z aneksem kuchennym, w którym zamontowano okna PVC z nawiewnikami. Pomieszczenia połączone otworem bez skrzydła drzwiowego. W pomieszczeniu łazienki brak wentylacji nawiewnej i wywiewnej. Drzwi do pomieszczenia harmonijkowe. W aneksie kuchennym zamontowano kuchenkę gazową, nad którą jest pochłaniacz elektryczny (bez wentylacji wywiewnej). Pokój z aneksem kuchennym nie posiada wentylacji wywiewnej.

- **lokal mieszkalny nr 4** - lokal składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki, WC, przedpokoju. Pomieszczenia łazienki i WC nie posiadają wentylacji nawiewno-wywiewnej. Drzwi do obu pomieszczeń harmonijkowe. W kuchni zlokalizowana jest kuchenka gazowa, w oknie PVC zamontowano nawiewnik, dodatkowo pod oknem wentylacja nawiewna na wylot przez ścianę. Brak wentylacji wywiewnej. W przedpokoju zamontowano kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. Kocioł obudowano płytami meblowymi. W pomieszczeniu z kotłem brak wentylacji nawiewno-wywiewnej. Wg oświadczenia najemcy centralne ogrzewanie w lokalu funkcjonuje od ok. 34 lat.

- **lokal mieszkalny nr 5** – nieużytkowany - pustostan.

- **lokal mieszkalny nr 6** – lokal składa się z pokoju, kuchni i przedpokoju. Pomieszczenie WC na korytarzu, z małym oknem brak wentylacji nawiewno-wywiewnej. Okna w kuchni i pokoju PVC z nawiewnikami. Dodatkowo w pomieszczeniu kuchni nawiew pod oknem przez ścianę, dolna krawędź nawiewu na wys. ok. 40cm nad podłogą, wentylacja wywiewna wpięta do komina. W kuchni trzon kuchenny, w pokoju piec kaflowy. W lokalu brak gazu, najemczynie korzysta z jednopalnikowej kuchenki elektrycznej. Najemczynie zgłaszała wilgoć w pokoju na ścianie zewnętrznej przy podłodze. W dniu oględzin nie stwierdzono śladów wilgoci w pokoju, ściany pomalowane. Na ościeżach nie stwierdzono śladów pleśni. Sprawdzić wydajność nawiewnika zamontowanego w oknie pokoju oraz poprawność działania wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym pokoju.

- **lokal mieszkalny nr 7** - lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. W przedpokoju zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. W pomieszczeniu brak wentylacji nawiewno-wywiewnej. Z ówczesnego pomieszczenia kuchni wydzielono łazienkę i pokój. Pomieszczenie kuchni przechodnie bez okna i wentylacji nawiewno-wywiewnej. W kuchni zamontowana kuchenka gazowa. W wydzielonym pokoju okno PVC z nawiewnikiem, wentylacja „zetowa”. W łazience brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, brak okna. W pomieszczeniu znajduje się kabina natryskowa, miska ustępowa, umywalka i pralka.

- **lokal mieszkalny nr 8** – (ogłędziny z dnia 29.06.2016r., w dniach 10.04.2018r. i 01.08.2018r.lokal nieudostępniiony) – lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoju. W kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem gazowym, kocioł gazowy dwufunkcyjny z otwartą komorą spalania, włączony do komina murowanego. W przedpokoju nad drzwiami kratka wentylacyjna na korytarz. W pomieszczeniach łazienki i WC brak wentylacji wywiewnej. Najemca okazał projekt budowlany zatwierdzony decyzją nr 576/2008 z dnia 07.05.200r. znak ZAB.7351-615/08. W kuchni nie stwierdzono nawiewu, w pokoju obok gdzie włączona jest rura spalinowa brak wentylacji wywiewnej. Okazano protokół powykonawczy nr 08/2009 z dnia 19.02.2009r. odbioru pozytywnego podłączenia kotła gazowego sporządzonego przez Mistrza kominarskiego Jerzego Bednarczyka. W całym mieszkaniu okna PVC bez nawiewników. Najemca zgłasza pojawienie się pleśni od strony skarpy i ul. Armii Krajowej. Konieczne pomiary przepływu wentylacji w mieszkaniu.
- **lokal mieszkalny nr 9** – lokal składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju. WC zlokalizowany na korytarzu. W przedpokoju zamontowana kabina natryskowa, zlewozmywak, w kuchni kuchenka elektryczna czteropalnikowa, lodówka. W kuchni brak wentylacji nawiewno-wywiewnej. W pokoju piec kaflowy. Okna w lokalu drewniane skrzynkowe. Na ścianie okiennej ślady wilgoci.
- **lokal mieszkalny nr 10** - lokal składa się z 2 pokoi, kuchni i łazienki wydzielonej z kuchni. W kuchni znajduje się kuchenka gazowa czteropalnikowa i kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. W kuchni brak wentylacji wywiewnej, wentylacja nawiewna przez nawiewnik w oknie PVC. W pokojach okna PVC z nawiewnikami. W jednym z pokoi w narożniku ścian przy podłodze widoczne ślady wilgoci. w pomieszczeniu łazienki wentylacja wywiewna mechaniczna włączana wraz z oświetleniem, wyprowadzona rurą spiro przez kuchnię na zewnątrz przez ścianę, zakończona kratką
- **lokal mieszkalny nr 12 połączony z lokalem nr 11** – lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i wydzielonego pomieszczenia gospodarczego. W pomieszczeniu gospodarczym znajduje się gazowy kocioł centralnego ogrzewania typu Beretta z otwartą komorą spalania. Z pomieszczenia wykonano wg informacji najemcy wentylację wywiewną wyprowadzoną ponad dach. W pomieszczeniu brak wentylacji nawiewnej. W łazience wentylacja wywiewna elektryczna, nawiew poprzez 3 otwory fi 4 cm w dolnej części drzwi. Kuchnia wydzielona z przedpokoju, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej.
- **lokal mieszkalny nr 13** - lokal składa się z 2 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki. W pokoju dużym okno z nawiewnikiem, w pokoju z aneksem kuchennym rekuperator. W lokalu centralne ogrzewanie gazowe. Kocioł gazowy z zamkniętą komorą spalania zlokalizowany w części kuchennej, w której zamontowano dwupalnikowa kuchenkę elektryczną. W pomieszczeniu łazienki zamontowano wentylację mechaniczną włączaną łącznie z oświetleniem. Wentylacja nawiewna poprzez kratkę zamontowaną w dolnej części drzwi. Mieszkanie po remoncie. Układ wentylacyjny wykonano w oparciu o dokumentację i pozwolenie na budowę, ze zmianą wentylacji wywiewnej w łazience. Pierwotnie projektowano rekuperator, który zamieniono na wentylację mechaniczną.
- **lokal mieszkalny nr 14** – lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC. W lokalu instalacja centralnego ogrzewania wykonana przez najemcę w 1998r. W przedpokoju zamontowano kocioł centralnego ogrzewania na opał stały. W pomieszczeniu z kotłem brak wentylacji nawiewno-wywiewnej. W pomieszczeniu kuchni gdzie zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem gazowym brak wentylacji wywiewnej. Łazienka wydzielona z przedpokoju, w pomieszczeniu łazienki brak wentylacji nawiewnej, wentylacja wywiewna wyprowadzona rurą bez ocieplenia na strych. Okna PVC z nawiewnikami. W lokalu otwory drzwiowe pomiędzy przedpokojem a kuchnią oraz pomiędzy kuchnią a pokojem bez skrzydeł drzwiowych.
- **lokal mieszkalny nr 15** – nieudostępniiony.
- **lokal mieszkalny nr 16** - lokal składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki. Uprzednio lokal jednoizbowy. Ogrzewanie lokalu gazowe typu MORA (zamontowane w pokoju). W pomieszczeniu kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa, okap elektryczny (bez wpięcia do komina), okno PVC bez nawiewnika, wentylacja wywiewna – kratka wentylacyjna w suficie podwieszanym. Kuchnia połączona z pokojem otworem drzwiowym bez skrzydła drzwiowego. W pokoju okno PVC z nawiewnikiem. Pomieszczenie łazienki posiada prawidłową wentylację nawiewną (kratka w dolnej części drzwi), wentylacja wywiewna – kratka wentylacyjna w ścianie.
- **lokal mieszkalny nr 17** – lokal nieużytkowany – pustostan.
- **lokal mieszkalny nr 18** – lokal nieużytkowany – pustostan.
- **lokal mieszkalny nr 19** – lokal składa się z dwóch pokoi i kuchni. Pomieszczenie WC na korytarzu, z małym oknem brak wentylacji nawiewno-wywiewnej. na stropie i ścianach ślady po zalaniu. W lokalu

okna PVC bez nawiewników. W pokojach piece kaflowe, w kuchni kuchenka gazowa czteropalnikowa. W pomieszczeniu kuchni wentylacja wywiewna mechaniczna na korytarz, nad kuchenką gazową okap bez wentylatora wyprowadzony rurą na strych. Najemca zgłasza zalewanie pokoju przy kominie oraz wilgoć na ścianach zewnętrznych w pokoju przylegającym do budynku przy ul. Braci Śniadeckich 4. Wg oświadczenia najemcy jedno ze ścian zostało docieplone styropianem od wewnątrz pokoju w roku 2002 natomiast ściana przylegająca do budynku nr 4 została docieplona supremą w roku 1963. Pomiędzy budynkami nr 2 i nr 4 różnica wysokości – budynek nr 4 niższy o ok. 1/2 kondygnacji. Największa wilgoć występuje na ścianie na uskoku pomiędzy budynkami. W dniu oględzin widoczne ślady wilgoci i zalania.

- W pomieszczeniu strychu wyprowadzone wentylacje z mieszkania nr 11 i nr 19 kończące się na poziomie strychu – nieprawidłowo. Dach płaski kryty papą, od strony ul. Armii Krajowej i Braci Śniadeckich - dach mansardowy kryty dachówką, widoczne ślady po wcześniejszych zalaniach, podłoga drewniana, kominy przebarwione, na ścianie od strony budynku nr 4 ubytki tynku.

- klatka schodowa – schody kamienne, okna stare drewniane krosnowe z ubytkami szyb, nieszczelne, na ścianach i sufitach spękany, odpadający tynk. Na klatce schodowej zlokalizowane są pomieszczenia WC nieudostępnione w dniu oględzin. Drzwi zewnętrzne wejściowe od ul. Braci Śniadeckich, drzwi zewnętrzne od strony podwórka oraz drzwi wewnętrzne pomiędzy klatką schodową a przedsionkiem drewniane, bardzo zniszczone, nieszczelne.

- schody zewnętrzne od strony wejściowej częściowo betonowe, częściowo ceglane - spękane, od strony podwórka betonowe z drobnymi ubytkami, ubytki płytek betonowych na wejściu do budynku od strony podwórka,

- piwnica – na ścianach duże ubytki tynku, widoczna zlasowana cegła, posadzka częściowo ceglana częściowo betonowa – bardzo zniszczona. W dniu oględzin nie stwierdzono wilgoci.

- elewacja – od strony podwórka brak tynku w ok. 70%, pozostały tynk odspojony od ściany, budynek przy ul. Krajowej – zagłębiony w skarpie, zlasowana cegła, wypłukane spoiny na wysokości piwnicy, uszkodzona rura spustowa. Elewacja od strony ul. Armii Krajowej i ul. Braci Śniadeckich częściowo z cegły klinkierowej częściowo otynkowana. Tynk łuszczący się, odpadający, widoczne spękania nadproży okiennych oraz spękania pionowe pomiędzy oknami na elewacji z cegły klinkierowej, uszkodzone osłony okienek piwnicznych, brak okien, miejscowe ubytki tynku na cokole.

Opisane wyżej nieprawidłowości zostały udokumentowane na zdjęciach stanowiących integralną część protokołu oględzin.

Pismem z dnia 07.05.2018 r. MZB sp. z o.o. poinformował tuż. Organ o wykonaniu prac związanych z montażem nawiewników okiennych w lokalach mieszkalnych nr 1, 3, 7, 8, 10, 14, 15, 16 i 18 oraz poprawą frezów dla nawiewników w lokalu nr 17 w budynku przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu.

Przy piśmie z dnia 07.05.2018 r. MZB sp. z o.o. przedłożył protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej części wspólnych i lokali mieszkalnych oraz protokół z kontroli rocznej budynku z dnia 06.05.2018r. W protokole z kontroli rocznej budynku kontrolujący Piotr Olczak zalecił remont elewacji, wymianę skorodowanych rynien i opierzeń, wymianę okien klatki schodowej i drzwi wejściowych, pomalowanie klatki schodowej.

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 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. 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 tuż. Organ w sposób nie budzący wątpliwości wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu, który wynika z

niepodejmowania przez właściciela obiektu tj. Gminę Wałbrzych ciążyących 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, 1A, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 19 w pomieszczeniach WC zlokalizowanych na klatce schodowej – 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 § 150.9. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, który mówi że: „w pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzaniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione”, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha nakazał odłączenie okapu od przewodu wentylacyjnego w kuchni lokalu nr 1.

Korzystanie z urządzeń gazowych i grzewczych zainstalowanych w pomieszczeniach bez prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej może stanowić potencjalne zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego, a także bezpieczeństwa mienia, gdyż może dojść do zatrucia szkodliwymi substancjami powstałymi w procesie spalania paliw, a także do wybuchu bądź pożaru, w wyniku których bardzo często dochodzi do uszkodzeń, zniszczeń części wspólnych budynku. Brak prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w mieszkaniu może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkowników lokali mieszkalnych. Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zakazał użytkownika kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w kuchni lokalu nr 8 oraz użytkownika kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w pomieszczeniu gospodarczym lokalu nr 11 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniach, w których się te kotły gazowe znajdują.

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”, piece centralnego ogrzewania na paliwo stałe zamontowane w lokalach mieszkalnych nr 4, nr 15 wprowadzone do wspólnego przewodu kominowego dymowego nr 3, piece centralnego ogrzewania na paliwo stałe zamontowane w lokalach mieszkalnych nr 1, nr 7 i nr 12 oraz trzon kuchenny zamontowany w lokalu mieszkalnym nr 6 wprowadzone do wspólnego przewodu kominowego nr 6 razem z piecami kaflowymi oraz piece centralnego ogrzewania na paliwo stałe zamontowane w lokalach mieszkalnych nr 2, nr 3 i nr 14 wprowadzone do wspólnego przewodu kominowego nr 7 razem z piecem kaflowym powinny posiadać własny samodzielny przewód dymowy. 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.

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, co niniejszą decyzją orzeczono a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane „W decyzji, o której w ust1 pkt 1-3, 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 4 oraz pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 15 do czasu odłączenia ich od przewodu dymowego nr 3 oraz zamurowania wlotów do przewodu, użytkowania pieców kaflowych w lokalach mieszkalnych nr 6, nr 17 i nr 19, pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 1, nr 7 i nr 12 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 6 - do czasu odłączenia od przewodu dymowego nr 6 - pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 1, nr 7 i nr 12 oraz trzonu kuchennego w lokalu mieszkalnym nr 6 oraz zamurowania wlotów do przewodu,

użytkowania pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym nr 9 oraz pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 2, nr 3 i nr 14 do czasu odłączenia od przewodu dymowego nr 7 - pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 2, nr 3 i nr 14 oraz zamurowania wlotów do przewodu, użytkowania kotła gazowego z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w pomieszczeniu gospodarczym lokalu nr 11 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym pomieszczeniu. 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 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).

Ponadto zarówno przeprowadzone oględziny jak i protokoły z przeglądu pięcioletniego oraz kontroli rocznej wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku w zakresie elewacji (popękany odpajający się tynk, spękania ścian zewnętrznych z cegły klinkierowej), obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, tynków wewnętrznych na klatce schodowej i w piwnicy (zawilgocone ściany zewnętrzne przyziemia), stolarki okiennej i drzwiowej, posadzki w piwnicy i przy wejściu do budynku od strony podwórka, schodów zewnętrznych.

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.

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 należytym 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. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 29.06.2016 roku oraz z dnia 10.04.2018 roku uzupełnionych w dniu 01.08.2018 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. Braci Śniadeckich 2 w Wałbrzychu w części dotyczącej części wspólnych budynku oraz lokali mieszkalnych nr 1, 1A, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19.

Pouczenie:

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 tutaj. Organ, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania nakazanych robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami oraz protokół kominarski, potwierdzający wykonanie nakazów tej decyzji, w tym odłączenie urządzeń od przewodów kominowych oraz o prawidłowości działania wentylacji nawiewno-wywiewnej, w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych.

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 Wałbrzyskiego.



**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzyskiego**

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Wałbrzyskiego, 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