



TIT-p.w. Sienepaisko
Orij. 2018.01.16
Wałbrzych, dn. 2018.01.12 p.m.

PINB.WB/7356/14-72st/356-16/DK/ 68 /18

DECYZJA Nr.....7/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2017.1332 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2017.1257) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych – właścicielce budynku mieszkalnego
przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu,

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) w lokalu nr 9 - wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniu kuchni, w której zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz w pomieszczeniu łazienki, w którym zlokalizowany jest piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe,
- 2) w pomieszczeniach WC zlokalizowanych na korytarzach - wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej
- 3) naprawę posadzki lastrykowej na korytarzu i cementowej w wydzielonych pomieszczeniach komórkowych na parterze
- 4) naprawę podłogi drewnianej na strychu
- 5) wymianę lub naprawę zniszczonych stopnic drewnianych schodów klatki schodowej
- 6) naprawę lub wymianę uszkodzonej drewnianej stolarki okiennej,
- 7) naprawę i uzupełnienie tynków ścian, ościeży i stropów wewnątrz budynku,
- 8) naprawę bądź wymianę stropów nad pomieszczeniami kuchni w lokalach mieszkalnych nr 1 oraz nr 2
- 9) usunięcie pęknięcia nadproża i ściany pomiędzy korytarzem a komórkami
- 10) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku,
- 11) wykonanie drenażu opaskowego
- 12) usunięcie widocznych spękań, uzupełnienie spoinowania cegieł murów zewnętrznych,
- 13) skucie odpadających i wykonanie nowych tynków elewacji budynku wraz z cokołem.

Roboty, o których mowa w pkt 1-2 należy wykonać w terminie do dnia 30.04.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 3-9 należy wykonać w terminie do dnia 30.09.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 10-13 należy wykonać w terminie do dnia 31.03.2019 r.

ZAKAZUJĘ:

- 1) użytkowania pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe, zlokalizowanego w łazience lokalu nr 9 - do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w tym pomieszczeniu,

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

Uzasadnienie

W dniu 02 lutego 2016 roku do tut. organu wpłynęło pismo Pani Sylwii Stefaniuk z prośbą o przeprowadzenie ekspertyzy dachu, gdyż dekarze odmówili naprawy przeciekającego dachu, twierdząc, iż dach jest w tak złym stanie, że zagraża bezpieczeństwu zarówno pracowników jak i lokatorów.

W dniu 07.03.2016 r. tut. Organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Batorego nr 72 w Wałbrzychu i 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 05.04.2016 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. przedłożył żądane dokumenty z informacją, że zalecenia wynikające z protokołu przeglądu 5-cio letniego i rocznego budynku są ujęte w planie potrzeb remontowych, jednak ze względu na przewidywaną rozbiórkę budynku były wykonywane tylko prace zabezpieczające oraz, że zalecenia wynikające z protokołu kominiarskiego nr 381 z dnia 16.03.2016 r. dotyczące nieprawidłowości w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych będą sukcesywnie usuwane a obecnie jest przygotowywana dokumentacja techniczna na wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnych w mieszkaniach.

Pismem z dnia 03.01.2017 roku Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. poinformował, iż został wykonany I etap prac związanych z budową przewodów wentylacyjnych w budynku przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu, dołączając opinię nr 1420 z dnia 05.12.2016r. Kominiarskiej Spółdzielni Pracy „Św. FLORIAN”. W opinii tej Mistrz kominiarski Sebastian Samotyj stwierdził, iż w lokalach mieszkalnych nr 1,2,3,4,5,7 wykonano wentylacje wywiewne, które posiadają prawidłowe ciągi oraz w lokalach nr 1,2,3,4,5 wstawiono nawiewniki w oknach, natomiast w mieszkaniu nr 7 wykonano nawiew powietrza z zewnątrz o średnicy 160 mm. Wykonano również wentylacje wywiewne dwóch pomieszczeń WC. Pismem z dnia 25.05.2017 roku Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. poinformował, że została podpisana umowa na remont dachu i II etap wykonania dodatkowych przewodów wentylacyjnych.

W dniu 13.06.2017 r. tut. Organ ponownie zażądał od MZB sp. z o.o. protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

W dniu 03.07.2017 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 do kierowania robotami budowlanymi w zakresie ograniczonym w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli Piotr Olczak wykazał między innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu i zalecił:

1. brak izolacji poziomych i pionowych - wykonać izolację przeciwwilgociową,
2. zawilgocenie ścian zewnętrznych na poziomie przyziemia - usunąć,
3. schody drewniane stopnie starte stan średni, balustrady drewniane do malowania stan średni, okna stan zły, drzwi wejściowe stan zły, schody zewnętrzne wejściowe stan zły – wymiana stolarki drzwiowej i okiennej, naprawa schodów
4. strych podłoga z desek miejscami ugięcia desek, tynki zabrudzenia, ubytki, piwnice zawilgocenie ścian i posadzek, ubytki cegieł i betonu, tynki zmurszałe – uzupełnić ubytki posadzek w piwnicach, wykonać nowe tynki strychu i piwnic, wymiana desek na strychu,
5. elewacja tynk cementowo-wapienny, ubytki tynku stan średni - naprawa

Tutejszy Organ w dniach 05.07.2017 roku przeprowadził oględziny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu. W dniu 07.09.2017 roku przeprowadzono oględziny w lokalach mieszkalnych nr 2, 4, 7 i 8 nieudostępnionych w poprzednich oględzinach.

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 05.07.2017 roku w obecności właściciela budynku – Gminy Wałbrzych, zarządcy MZB Sp. z o.o. BOK Podgórze oraz najemców lokalu stwierdzono:

- w lokalu nr 1 - lokal mieszkalny składa się z kuchni, pokoju, WC wspólne na korytarzu. Kuchnia posiada prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną. W pomieszczeniu kuchni do sufitu przykręcona zabezpieczająca płyta OSB.

- w lokalu nr 6 - lokal mieszkalny składa się z kuchni, pokoju, WC wspólne na korytarzu. W lokalu brak gazu. W kuchni zamontowany piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni wyprowadzona przez ścianę do nowo wykonanej wentylacji poprowadzonej po elewacji w obudowie. Brak wentylacji nawiewnej. W pomieszczeniu kuchni ugina się podłoga, wg. oświadczenia najemczyny stan taki utrzymuje się po zalaniu kuchni.

- w **lokalu nr 9** - lokal mieszkalny składa się z przedpokoju, kuchni, 3 pokoi i łazienki. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni podłączona do zewnętrznych przewodów wentylacyjnych. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym, zlewozmywak. W łazience wentylacja wywiewna podłączona do zewnętrznych przewodów wentylacyjnych. W łazience zlokalizowano piec centralnego ogrzewania na opał stały. W pomieszczeniu łazienki brak wentylacji nawiewnej. W drzwiach do łazienki 3 nawiercone otwory u dołu. W lokalu mieszkalnym okna PVC bez nawiewników.

- w **pomieszczeniach WC** - okna stare drewniane, wentylacja wywiewna podłączona do zewnętrznych przewodów wentylacyjnych, brak wentylacji nawiewnej.

- dach budynku dwuspadowy kryty papą po remoncie. Klatka schodowa drewniana, podstopnie wytarte z miejscowymi ubytkami. Na strychu podłoga drewniana z ubytkami. Na klatce schodowej i w częściach wspólnych strychu stare zniszczone okna drewniane z ubytkami tynku na ościeżach. Posadzka na korytarzu w części parterowej popękana z lastryca. Budynek nie podpiwniczony. Na parterze wydzielone pomieszczenia komórkowe. Posadzka cementowa z ubytkami. W przejściu z korytarza do części piwnicznej pęknięte nadproże wraz ze ścianą nad nadprożem. Na suficie przy schodach odpadający tynk, odsłonięte skorodowane belki stalowe. Przy schodach pomiędzy I a II piętrem widoczne pęknięcia tynku. Ściany zewnętrzne (wraz z cokołem) liczne pęknięcia, ubytki i odparzenia tynku. Odsłonięta cegła z brakiem spoinowania, miejscowo widoczne pęknięcia. Brak tynku na cokole. Zawilgocenie ściany w okolicy przyziemia od strony podwórka, brak opaski wokół budynku, popękany próg betonowy przy drzwiach zewnętrznych od strony podwórka.

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

Otrzymały w dniu 11.08.2017 r. przy piśmie MZB sp. z o.o. Protokół kominiarski nr 762 z dnia 27.07.2017r. sporządzony przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę zawiera następujące uwagi dla niżej wymienionych lokali mieszkalnych:

1. **Lokal nr 1 i 6** bez uwag.
2. w **lokalu nr 9** wentylacja wywiewna i nawiewna prawidłowa, brak nawiewu w drzwiach łazienki, której zlokalizowany jest piec centralnego ogrzewania.
3. Nieprawidłowe podłączenie pieców CO w przewodzie nr 5 (lokale nr 6 i nr 9)

Pismem z dnia 24.11.2017 r. (data wpływu do tut. organu nadzoru budowlanego 28.11.2017 roku) MZB sp. z o.o. poinformował o przełączeniu kotła centralnego ogrzewania w lokalu nr 9 z przewodu kominowego nr 5 do wolnego przewodu nr 7, załączając kserokopię opinii kominiarskiej potwierdzającej prawidłowość wykonania robót. W załączonej opinii Mistrz kominiarski Sebastian Samotyj potwierdził prawidłowe podłączenie pieca centralnego ogrzewania do przewodu nr 7 oraz prawidłową wentylację nawiewno-wywiewną pomieszczenia, w którym znajduje się piec.

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 tut. Organ w sposób nie budzący wątpliwości wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Batorego 72 w Wałbrzychu. Pomimo wykonanych przez Gminę Wałbrzych dodatkowych przewodów wentylacyjnych, lokalu mieszkalnym **nr 9** oraz wspólnych pomieszczeniach WC na korytarzach – brak jest prawidłowej wentylacji nawiewnej, 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 § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), 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.

Zgodnie z normą PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3:2000. 3.3.3. Kuchnie, łazienki i ustępy, przeznaczone do użytku indywidualnego, powinny być wentylowane zgodnie z wymaganiami dla tego rodzaju pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniach, podanymi w pkt. 2.1. 2.1.1 te same normy. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokienkowego (składzik, garderoba). Ponadto zgodnie z § 136. 2a. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury Kotły na paliwo stałe o mocy cieplnej nominalnej do 10 kW mogą być instalowane w budynkach, o których mowa w § 132 ust. 3, na poziomie ogrzewanych pomieszczeń, w pomieszczeniach niebędących pomieszczeniami mieszkalnymi: 2) spełniających wymagania dotyczące wentylacji, o których mowa w § 150 ust. 9 oraz 4) zapewniających dopływ powietrza do spalania w ilości co najmniej 10 m³/h na 1 kW nominalnej mocy cieplnej kotła – odpowiadających wymaganiom określonym w Polskiej Normie dotyczącej kotłowni wbudowanych na paliwo stałe. Jednocześnie art. § 150. 9. Mówi, iż w pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska albo gdy jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, co niniejszą decyzją orzeczono. Jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, zakazano użytkowania pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe zlokalizowanego w łazience lokalu nr 9 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej 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).

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 – 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 ciążyących na nim obowiązków.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku, 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. Batorego 72 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 05.07.2017r. oraz z dnia 07.09.2017 r. roku, aktualne protokoły kontroli stanu technicznego obiektu, protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji. Wobec powyższego rozstrzygnięto jak na wstępie.

Pouczenie:

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

O wykonaniu nakazu należy niezwłocznie powiadomić tut. Organ, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania nakazanych robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami, w tym opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu nr 9 i pomieszczeniach WC na korytarzach.

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 Wałbrzysza.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzysza

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Wałbrzysza, 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

