

POWIATOWY INSPEKTORAT  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha  
ul. Słowackiego 23A, 58-300 Wałbrzych  
tel. 74 64 88 550, fax 74 64 88 551  
NIP 8862979535 REGON 022071490  
PINB.WB.4243.203.2018.DP  
DW/1384/2018



Wałbrzych, 2018.10. 26

TIT P. W. Szwedowski  
Jm.  
2.11.2018r

## DECYZJA Nr. 167/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1202 ze zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 i art. 10 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r., poz. 1257 ze zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu (dz. nr 180/4, obręb Piaskowa Góra nr 6) w części dotyczącej lokalu nr 4

### NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych  
z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu  
- właścicielowi lokalu nr 4 w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu (dz. nr 180/4, obręb Piaskowa Góra nr 6), w zakresie dotyczącym lokalu nr 4 – poprzez wykonanie w lokalu nr 4 robót jak niżej:

1. wykonanie robót odgrzybieniovych i osuszeniowych ścian w pokojach i w łazience,
2. wykonanie wentylacji wywiewnej w łazience.

Ustala się termin wykonania robót, o których mowa w punktach 1,2 do 31.03.2019r.

### ZAKAZUJĘ:

użytkowania lokalu nr 4 w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu do czasu wykonania robót, o których mowa w pkt 1,2 jak wyżej.

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

### UZASADNIENIE

Z pisma z dnia 27.02.2018r. Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu, które wpłynęło do wiadomości tut. Organu, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha powziął wiadomość o interwencji jednostki w dniu 24.02.2018r. w budynku mieszkalnym przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu. Działania związane były z wystąpieniem tlenku węgla w lokalu mieszkalnym nr 4 (wynik pomiaru tlenku węgla wyniósł 300 ppm).

W protokole Spółdzielni Kominiarskiej nr 4286/18 z dnia 01.03.2018r. stwierdzono, że przyczyną wystąpienia tlenku węgla w lokalu nr 4 w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w



Wałbrzychu były nieprawidłowości w tym lokalu, tj. brak wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu z piecem c.o. etażowym oraz junkersem, podłączony okap elektryczny, przewód od junkersa wykonany na zewnątrz bez otuliny i bez dekla od spodu.

Pismem z dnia 18.04.2018r. PINB dla Miasta Wałbrzycha wezwał Gminę Wałbrzych, właściciela lokalu mieszkalnego nr 4 w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu do przedłożenia protokołu kominiarskiego potwierdzającego usunięcie nieprawidłowości wykazanych w protokole nr 4286/18 z kontroli z dnia 01.03.2018r., gdyż zgodnie z art. 70 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 ze zm.). Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których 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 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Pismo to zostało bez odpowiedzi Gminy Wałbrzych.

W dniu 05.10.2018r. tut. organ nadzoru budowlanego zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu, tj. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. z siedzibą ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu, wymaganych art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu za pismem z dnia 09.10.2018r. przekazał do tut. organu aktualne protokoły z okresowych kontroli budynku.

Protokół kominiarski z czerwca 2018r. określił stan techniczny przewodów jako dobry, nie odniósł się do podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominowych w lokalach.

Zawiadomieniem z dnia 05.10.2018r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu i na dzień 22.10.2018r. wyznaczył oględziny w tej sprawie.

W dniu 22.10.2018r. zostały przeprowadzone przez tut. organ przy udziale przedstawiciela zarządcy budynku oględziny w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu, podczas których w lokalu nr 4 stwierdzono szereg nieprawidłowości, tj. rozległe silne zagrzybienie i zawilgocenie ścian w pokojach i w łazience. W kuchni (bez drzwi) z kuchenką gazowo-elektryczną nawiew w ścianie zewnętrznej za lodówką, wywiew do przewodu wentylacyjnego. W łazience gazowy przepływowy podgrzewacz wody odłączony od przewodu kominowego, piec etażowy na opał stały do centralnego ogrzewania lokalu, w drzwiach kratka wentylacyjna, brak wentylacji wywiewnej. W lokalu stara nieszczelna stolarka okienna. Wykonano dokumentację zdjęciową obrazującą w szczególności rozległe silne zagrzybienie i zawilgocenie ścian.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczące silnego zawilgocenia, zagrzybienia lokalu i braku wentylacji wywiewnej w łazience w lokalu nr 4 do chwili obecnej nie zostały usunięte, co może stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia lokatorów mieszkania nr 4 oraz może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkownika całego budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu w związku z możliwością zatrucia substancjami szkodliwymi, negatywnego wpływu zagrzybienia oraz zawilgocenia na organizm ludzki. Nieprawidłowości j.w. obligują tutejszy organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie tych nieprawidłowości celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem i tym samym eliminację zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa użytkownika całego budynku - poprzez wykonanie robót budowlanych, o których mowa w niniejszej decyzji. Wskazać należy, że wymienione wady przy użytkowaniu budynku, nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie, bezpieczeństwa użytkowania, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. b,c i d Prawa budowlanego oraz stoją w sprzeczności z wymaganiami



określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, stanowiącym, że obiekt budowlany należy utrzymywać 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 1-6.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi w § 170 ust. 1, iż urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określone w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych, a w § 77, iż pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych.

PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3 luty 2000 podaje w 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 2.1. 2.1.1. Układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej: a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym; b) usuwanie zużytego powietrza z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu, ewentualnego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba), pokoju oddzielnego od tych pomieszczeń więcej niż dwójgim drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym budynku jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu w budynku wielopoziomowym.

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu i odpływu powietrza do i z pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenia grzewcze spalają tlen z mieszkania, niezbędny także dla ludzi.

Zgodnie z art. 66 ust.1 pkt 1,3 ustawy Prawo budowlane, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku uczyniono. 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.

Zgodnie z orzecznictwem administracyjnym, jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści art. 66 ust. 1 pkt 1-3 Prawa budowlanego to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz obligowany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości – patrz wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 czerwca 2011r., sygn. akt VII SA/Wa 799/11.

Mając na względzie wyżej powiedziane tut. organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji nakazującej wykonanie robót, o których mowa w osnowie – celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem, a jednocześnie zakazującej użytkowania lokalu nr 4 w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu do czasu usunięcia nieprawidłowości związanych z zagrzybieniem i zawilgoceniem lokalu, brakiem wentylacji wywiewnej w łazience, co może stanowić zagrożenie dla zdrowia bądź życia ludzi.



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).

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku w części dotyczącej lokalu nr 4 w budynku przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu, co jest zgodne z art.104 §2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego.

Na podstawie art. 10 § 2 Kpa odstępuje się od zasady określonej w art. 10 § 1 Kpa, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi albo ze względu na grożącą niepowetowaną stratę materialną, które w szczególności może wynikać z negatywnego wpływu zagrzybienia i zawilgocenia na organizm ludzki.

#### POUCZENIE:

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją, określone w pkt 1, 2 należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej właściwe uprawnienia budowlane bez ograniczeń i legitymującej się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego).

Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją w określonych terminach należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, o zgodności wykonania robót, o których mowa w pkt. 1,2,3 decyzji, z wiedzą techniczną i przepisami oraz pozytywny protokół kominiarski, w tym potwierdzający prawidłowość funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz o zdatności lokalu nr 4 do użytkowania.

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.

Zgodnie z art.127a kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha

*Mariola Kraus*

#### Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych  
pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wyszyńskiego 40 w Wałbrzychu  
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

#### Do wiadomości:

2. Prezydent Miasta Wałbrzycha BAAB  
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.  
ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
4. PINB – a/a DP