



Wałbrzych, dn. 2018-08-08

TIT-p.W. Senepeischo
Jir. 2018.08.14

DECYZJA Nr 135/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2,3 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, art. 108 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. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu (dz. nr 209/6, obręb Piaskowa Góra nr 6)

NAKAZUJE

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu (dz. nr 209/6, obręb Piaskowa Góra nr 6), poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. założenie kontrolnych plomb na spękaniach muru na ścianie bocznej (na lewo od frontu budynku) oraz zarysowaniach ściany frontowej (ściana od ul. Grota-Roweckiego) i tylnej oraz monitorowanie tych plomb z prowadzeniem dziennika z monitoringu rys i spękań, i w przypadku stwierdzenia powiększania się rozwartości rys i spękań - podjęcie działań naprawczych w trybie niezwłocznym,
2. zbitie luźnych, odspojonych tynków na elewacjach, zbitie luźnych tynków ściennych i sufitowych w piwnicy, zbitie luźnych tynków ścian i sufitów klatki schodowej oraz zbitie luźnych tynków ściennych na strychu, grożących upadkiem,
3. dostosowanie instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku i w lokalach nr 9, 11,18+19 pod kątem spełnienia wymagań ochrony przeciwporażeniowej,
4. remont elewacji poprzez usunięcie zarysowań i spękań na ścianach zewnętrznych, naprawę struktury ceglanej i spoin w murze oraz uzupełnienie brakujących tynków,
5. usunięcie zarysowań i spękań ścian wewnętrznych i sufitów w budynku,
- 6a. usunięcie zawilgocenia piwnic budynku poprzez wykonanie izolacji przeciwwilgociowych lub w inny technicznie możliwy sposób,
- 6b. usunięcie zawilgocenia we wszystkich lokalach (również w pustostanach) i w częściach wspólnych budynku,
- 6c. odgrzybienie i osuszenie budynku (w tym również lokali),
7. naprawę ścian, sufitów i podłóg w lokalach po robotach odgrzybieniovych oraz osuszeniowych,
8. w piwnicy:
 - 8a. naprawę zmuśrzałych ścian ceglanych oraz uzupełnienie brakujących tynków na ścianach i sufitach,
 - 8b. naprawę bądź wymianę stropu ze skorodowanymi belkami stalowymi nad piwnicą,
9. remont klatki schodowej poprzez uzupełnienie tynków na ścianach i sufitach oraz wykonanie malatury,
10. na strychu:

- 10a. naprawę zdegradowanej cegły na ścianach i uzupełnienie brakujących tynków ściennych,
- 10b. wymianę uszkodzonych desek podłogowych,
- 11. naprawę schodów wyjściowych na podwórko poprzez likwidację uszkodzeń (pęknięć) stopni schodowych,
- 12. zamurowanie wlotów do komina po odłączonych piecach w lokalach nr 4,9 i 21,
- 13. w lokalu nr 5 wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 14. w lokalu nr 7:
 - 14a. doprowadzenie do pomieszczeń lokalu nr 7 dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
 - 14b. w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 15. w lokalu nr 9:
 - 15a. doprowadzenie do pomieszczeń lokalu nr 9 dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
 - 15b. w kuchni wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
 - 15c. w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 16. w lokalu nr 10:
 - 16a. doprowadzenie do pomieszczeń lokalu nr 10 dopływu powietrza zewnętrznego, w ilości niezbędnej dla potrzeb wentylacyjnych, w szczególności dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania kotła gazowego c.o. w lokalu, poprzez urządzenia nawiewne umieszczone w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
 - 16b. odłączenie kotła c.o. na opał stały od przewodu kominowego, do którego wcześniej został podłączony piec kaflowy pokojowy z lokalu nr 17 i zamurowanie otworu w przewodzie kominowym,
 - 16c. w kuchni wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
 - 16d. w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 17. w lokalu nr 11 (izba):
 - 17a. wykonanie wentylacji wywiewnej,
 - 17b. likwidację spękań tynku na przewodzie kominowym,
- 18. w lokalu nr 13:
 - 18a. w kuchni wykonanie wentylacji wywiewnej,
 - 18b. w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 19. w lokalu nr 14:
 - 19a. w kuchni wykonanie wentylacji wywiewnej,
 - 19b. likwidację spękań tynku na przewodzie kominowym,
- 20. w lokalu nr 16 wykonanie w kuchni prawidłowej wentylacji wywiewnej,
- 21. w lokalu nr 17:
 - 21a. w kuchni wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,
 - 21b. w łazience wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- 22. w lokalu nr 18+19:
 - 22a. w kuchni wykonanie wentylacji wywiewnej,
 - 22b. w łazience wykonanie wentylacji wywiewnej.

Ustala się termin wykonania nakazów, o których mowa:

- w punktach 1,2,3,11,12,16b,17b,19b do 30.09.2018r.,
- w punktach 4,5,6a,6b,6c,7,8a,8b,9,10a,10b do 30.09.2019r.
- w punktach 13,14a,14b,15a,15b,15c,16a,16c,16d,17a,18a,18b,19a,20,21a,21b,22a, 22b do 31.03.2019r.

Decyzji niniejszej w zakresie pkt 1,2,3 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez upadek luźnych elementów tynku bądź poprzez awarię elementów konstrukcyjnych budynku lub porażenie prądem.

ZAKAZUJĘ:

- użytkowania kotła c.o. na opał stały w lokalu nr 10 do czasu jego odłączenia od przewodu kominowego i zamurowania otworu w przewodzie kominowym,
- użytkowania kotła c.o. na opał stały w lokalu nr 13 do czasu wykonania wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu, w którym jest usytuowany ten kocioł, tj. w kuchni.

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

UZASADNIENIE:

Pismem z dnia 27.12.2017r. mieszkańcy budynku wielorodzinnego przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu zwrócili się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha o kontrolę stanu technicznego budynku, informując, że budynek posiada liczne przecieki, popękane kominy i ściany, podczas opadów woda przedostaje się do piwnic, klatka schodowa jest w fatalnym stanie technicznym, elewacja budynku nigdy nie była naprawiana. W budynku znajduje się pięć pustostanów, co powoduje wilgoć, zmuśnięte mury itp.

Żądaniem z dnia 12.02.2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 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. Grota-Roweckiego 1 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 20.02.2018r. przekazał do tut. organu aktualne protokoły z okresowych kontroli budynku.

W protokole pięcioletnim i rocznym z przeglądu stanu technicznego budynku z kwietnia 2017r. Piotr Olczak, posiadający uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, stwierdził natychmiastową potrzebę wykonania remontu klatki schodowej (I-szy stopień pilności), brak izolacji pionowych ścian, zalecając ich wykonanie do kwietnia 2018r. (II-gi stopień pilności – wykonanie w ciągu jednego roku), stan średni ścian konstrukcyjnych, na strychu miejscowe ugięcia desek podłogowych, zawilgocenia tynków w piwnicy (II-gi stopień pilności – wykonanie w ciągu jednego roku) oraz duże ubytki tynku elewacyjnego (II-gi stopień pilności – wykonanie w ciągu jednego roku).

W aktualnym rocznym protokole z przeglądu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania z dnia 08.05.2018r., dokonujący kontroli obiektu - Piotr Olczak wykazuje ubytki tynku, cegły i spoiwa zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych, w piwnicy wodę oraz zawilgocenie ścian i ubytki tynku, na strychu zagrzybienie i brak okna. Na podstawie wyników tej kontroli zaleca m.in. remont elewacji, osuszenie piwnic z naprawą tynków i malowaniem, likwidację zagrzybienia na strychu.

Protokół przeglądu instalacji elektrycznej z dnia 16.06.2016r. w częściach wspólnych budynku wykazuje, że instalacja elektryczna nie spełnia wymagań ochrony przeciwporażeniowej, posiada prowizoryczne podłączenia do zabezpieczeń przedlicznikowych, braki osłony puszek piętrowej na parterze i I piętrze, brak osłon zabezpieczeń przedlicznikowych na I i II piętrze oraz uszkodzone trzy oprawy oświetleniowe w piwnicy.

Zgodnie z przeglądem instalacji elektrycznej w dniu 21.09.2017r. w lokalu nr 5 nie ma prądu, brak licznika energii elektrycznej. Licznika energii elektrycznej nie posiadają również lokale nr 1,4,6,20 i 21 wycofane z eksploatacji (pustostany).

Protokoły przeglądu instalacji elektrycznych w lokalu nr 9 z dnia 27.02.2018r., w lokalu nr 11 z dnia 23.02.2018r. oraz w lokalu nr 18+10 z dnia 13.03.2018r. stwierdzają, że instalacje te nie spełniają wymagań ochrony przeciwporażeniowej. W lokalu nr 9 gniazda nie posiadają bolców ochronnych w kuchni i w przedpokoju, w lokalu nr 11 wygrzane puszki łączeniowe, wyrwane z podłoża gniazda w tym jedno wypalone, w lokalu nr 18+19 negatywna wartość pętli zwarcia jednego gniazda w kuchni, wygrzane przewody w gniazdach pokoju I – na granicy wartości, instalacja według sporządzającego protokół do wymiany.

Zawiadomieniem z dnia 17.05.2018r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu (dz. nr 209/6, obręb Piaskowa Góra nr 6) i na dzień 07.06.2018r. wyznaczył oględziny w tej sprawie.

Opinia kominiarska nr 8705 z kontroli przewodów kominowych z dnia 13.06.2018r. zawierająca inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń do nich urządzeń grzewczych i wentylacji w budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu, sporządzona przez mistrza kominiarskiego, Daniela Siarę stwierdza szczelność przewodów i jako nieprawidłowości wykazuje:

- w lokalu nr 1 (pustostan bez podłączeń do przewodów) wentylację wywiewną przedpokoju nieprawidłową, brak wentylacji wywiewnej w kuchni i w łazience,
- w lokalu nr 3 za małe nawiewy w drzwiach łazienki i toalety,
- w lokalu nr 4 (jednoizbowym) brak wentylacji wywiewnej, otwór po piecu do zamurowania,
- w lokalu nr 4A okna PCV z zamontowanymi nawiewnikami – zamiast szczeliny ponawiercane otworki – nieprawidłowo,
- w lokalu nr 5 (jednoizbowym) nieprawidłowa wentylacja wywiewna,
- w lokalu nr 6 (jednoizbowym) nieprawidłowa wentylacja wywiewna,
- w lokalu nr 7 okna PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna łazienki nieprawidłowa, za mały nawiew w drzwiach łazienki,
- w lokalu nr 9 okna PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna łazienki elektryczna do kuchni nieprawidłowa, brak nawiewu w drzwiach łazienki, w kuchni otwór po piecu do zamurowania oraz brak wentylacji wywiewnej,
- w lokalu nr 10 okna PCV bez nawiewników, w przedpokoju z piecem c.o. na opał stały, podłączonym nieprawidłowo do jednego przewodu o wymiarach 14x25cm z piecem pokojowym z lokalu nr 17 brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, wentylacje wywiewne kuchni i łazienki nieprawidłowe,
- w lokalu nr 11 (jednoizbowym) jeden nawiewnik w oknie PCV zamiast szczeliny ponawiercane otworki, piec żar, brak wentylacji wywiewnej, widoczne spękania tynku na kominie,
- w lokalu nr 13 w kuchni z piecem c.o. na opał stały brak wentylacji wywiewno-nawiewnej, wentylacja wywiewna łazienki elektryczna bez przewodu zewnętrznego nieprawidłowa,
- w lokalu nr 14 brak wentylacji wywiewnej w kuchni, widoczne spękania tynku na kominie,
- w lokalu nr 16 wentylacja wywiewna kuchni nieprawidłowa,
- w lokalu nr 17 okna PCV bez nawiewników, w kuchni brak wentylacji wywiewnej, wentylacja wywiewna łazienki na strych nieprawidłowa, brak nawiewu w drzwiach łazienki,
- w lokalu nr 18+19 brak wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, w pokoju po drugiej stronie korytarza (była izba – lokal ozn. nr 18) z piecem kaflowym pokojowym - nieprawidłowa wentylacja wywiewna,
- w lokalu nr 20 brak wentylacji wywiewnej w kuchni, toalecie i łazience,
- w lokalu nr 21 (pustostan) otwór po piecu do zamurowania.

W trakcie oględzin budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu przeprowadzonych w dniu 07.06.2018r. przez przedstawiciela tut. Organu przy udziale

przedstawiciela właściciela i zarządcy budynku stwierdzono zawilgocenie budynku, pęknięcie muru ściany bocznej (na lewo od frontu budynku), zarysowania ścian w strefach okiennych na ścianie od frontu i nieznaczne na ścianie tylnej budynku, znaczne ubytki tynku na ścianach zewnętrznych, część tynków luźna, odsłonięty mur ceglany na elewacji budynku z ubytkami spoin i cegieł. W budynku kilka pustostanów kompletnie zdewastowanych, ich zły stan techniczny przekłada się na stan techniczny lokali sąsiednich i części wspólnych budynku, gdyż są to lokale zawilgocone, zagrzybione, nieogrzewane. W lokalu nr 3 zawilgocenie ściany przy podłodze w pokoju i kuchni (od strony ul. Grota-Roweckiego), według użytkownika usuwana w lokalu regularnie wilgoć nawraca. W lokalu nr 4a wilgoć przy podłodze na ścianie regularnie usuwana. W lokalu nr 9 w pokojach wychodzi grzyb na ścianie zewnętrznej od strony północno-zachodniej (lokal nad pustostanem). W piwnicy wilgoć na posadzce, ścianach, zmurszałe tynki ścian i sufitów, ubytki tynku i cegieł, ślady grzybni, skorodowane stalowe belki stropowe. Klatka schodowa z ubytkami tynku na ścianach i sufitach, na parterze ściany zawilgocone, skorodowane, zagrzybione, na najwyższej kondygnacji sufit nad klatką schodową i ściany spękane. Strych ze spękanymi ścianami zewnętrznymi pod oknami, zmurszałe z ubytkami tynki ściennie, spróchniałe fragmenty desek podłogowych. Pokrycie dachowe i kominy ponad dachem wykonane w ostatnim czasie. Wyjście z budynku na podwórze z dwoma pękniętymi stopniami schodowymi i jednym zarysowanym stopniem schodowym.

Oględziny przeprowadzono również w udostępnionych lokalach mieszkalnych nr 3,4a,9,10,11,13,14,16,17. W budynku brak lokali oznaczonych nr 2,8,12,15 (zostały połączone z innymi lokalami). Do oględzin nie udostępniono, pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie oględzin, lokali nr 7,18+19.

Podczas oględzin lokali mieszkalnych stwierdzono:

- lokale 1,4,6,20 i 21 (pustostany) zdewastowane, bez jakichkolwiek instalacji zostały wycofane z eksploatacji,
- w lokalu nr 3 okna PCV z nawiewnikiem w kuchni i w pokoju, w kuchni z kuchenką gazową nawiew w ścianie zewnętrznej, wywiew w ścianie zewnętrznej wyprowadzony ponad dach, w łazience bez urządzeń ogrzewczych nawiew pięcioma otworami średnicy 3cm, wywiew elektryczny do przewodu kominowego. Ogrzewanie lokalu z kotła c.o. na opał stały w pomieszczeniu piwnicznym posiadającym wentylację nawiewno-wywiewną,
- w lokalu nr 4a (pokój z kuchnią) brak urządzeń gazowych, w kuchni nawiew otworami w oknie, wywiew do przewodu kominowego, w pokoju piec kaflowy,
- w lokalu nr 9 okna PCV bez nawiewników, w kuchni z kuchenką gazową i elektrycznym podgrzewaczem wody wentylacja wywiewna elektryczna w ścianie pomiędzy kuchnią i łazienką (bez wc) bez wyprowadzenia na zewnątrz lokalu, łazienka bez urządzeń ogrzewczych i bez drzwi, w pokoju piec kaflowy,
- w lokalu nr 10 okna PCV bez nawiewników, w przedpokoju z piecem c.o. na opał stały brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w kuchni z kuchenką gazową czteropalnikową wentylacja wywiewna poprzez kratkę w ścianie zewnętrznej, łazienka bez urządzeń ogrzewczych z wentylacją przez ścianę zewnętrzną zakończoną „krótkim kominem”, tj. nie wyprowadzonym ponad dach, m-dzy kuchnią a łazienką nie ma drzwi,
- w lokalu nr 11 (jednoizbowym) z kuchenką gazową czteropalnikową i kuchnią węglową jeden nawiewnik w oknie, brak wentylacji wywiewnej,
- w lokalu nr 13 w kuchni z piecem c.o. na opał stały i kuchenką gazową czteropalnikową brak wentylacji wywiewnej, okap elektryczny wyprowadzony przez ścianę zewnętrzną, przewód zakończony „krótkim kominem”, łazienka z elektrycznym podgrzewaczem wody, bez nawiewu, z wentylacją wywiewną elektryczną bez przewodu zewnętrznego. W lokalu stolarka okienna drewniana skrzynkowa dobrze utrzymana,
- w lokalu nr 14 (bez łazienki) w kuchni z kuchenką gazową czteropalnikową i kuchnią węglową brak wentylacji nawiewno-wywiewnej, w pokoju piec kaflowy. W lokalu stolarka okienna drewniana skrzynkowa dobrze utrzymana,

- w lokalu nr 16 (bez łazienki) w kuchni z kuchenką gazową czteropalnikową wentylacja wywiewna w ścianie zewnętrznej zaklejona, zakończona „krótkim kominem”, w pokoju piec kaflowy. W lokalu stolarka okienna drewniana, skrzynkowa,
- w lokalu nr 17 okna PCV bez nawiewników, w kuchni z kuchenką gazową czteropalnikową brak wentylacji wywiewnej, łazienka z elektrycznym podgrzewaczem wody bez nawiewu, wentylacja wywiewna łazienki podłączona poprzez poziomy odcinek przewodu przebiegający przez pokój do kuchni, w którym to pomieszczeniu jest włączona w przewód kominowy (ponad dach), w pokoju piec kaflowy.

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, 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.

Stwierdzone w budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu nieprawidłowości w zakresie niespełnienia wymogów ochrony przeciwporażeniowej przez instalację elektryczną, zawilgocenia i zagrzybienia budynku, braku wentylacji w lokalach, nieodpowiedniego stanu technicznego ścian zewnętrznych, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą one mieć wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia najemców budynku przy ul. Grota-Roweckiego 1 w Wałbrzychu z powodu możliwości porażenia prądem bądź zatrucia szkodliwymi substancjami, wilgoci), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. b,c,d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz narusza przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.).

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. Natomiast § 150. 1 podaje, iż 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. Według § 145 ust.1 tego rozporządzenia kotły grzewcze na paliwo stałe oraz kominki z otwartym paleniskiem lub zamkniętym wkładem kominkowym o wielkości otworu paleniskowego kominka do 0,25m² mogą być przyłączone wyłącznie do własnego, samodzielnego przewodu dymowego, posiadającego co najmniej wymiary 0,14x0,14m lub średnicę 0,15m.

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. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz, wentylacją nawiewną i na zewnątrz, wentylacja wywiewna usuwa „zużyte powietrze” z pomieszczenia, zawierające m.in. produkty powstałe w procesie spalania.

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 oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 w decyzji, o której mowa w art. 66 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 2011 r., sygn. akt VII SA/Wa 799/11.

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).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym dowód z oględzin, protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ postanowił jak na wstępie.

Decyzji niniejszej w zakresie pkt 1,2,3 na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego nadano rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone w związku z upadkiem luźnych elementów tynku bądź awarią elementów konstrukcyjnych budynku lub porażeniem prądem.

POUCZENIE:

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane, tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń i legitymującej się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonanie nakazanych robót w określonych terminach należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby posiadającej uprawnienia budowlane, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalach i prawidłowość podłączeń do przewodów kominowych, pozytywny protokół ze sprawdzenia instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku i w lokalach nr 9, 11 i 18+19.

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 Wałbrzyska.

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 Wałbrzyska**

Mariola Kraus

Otrzymują:

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

Do wiadomości :

2. Prezydent Miasta Wałbrzyska BAA-B, 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