



Wałbrzych, 2018.10.26

TIT p.w. Szwajcarska

2. 11. 2018

gł:

DECYZJA Nr166...../2018

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

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych
właścicielce lokali mieszkalnych nr 1, 4, 6 w budynku przy ul. Samosierry 2
w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu, poprzez wykonanie w lokalach nr 1, 4, 6 robót jak niżej:

- 1) odłączenie od przewodu kominowego nr 5 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.) wentylacji łazienki lokalu nr 1 nieprawidłowo wpiętej do tegoż przewodu razem z wentylacjami pomieszczeń łazienek lokali mieszkalnych nr 2 i 3 oraz wentylacją wywiewną kuchni lokalu mieszkalnego nr 2 - poprzez zamurowanie wlotu do komina,
- 2) odłączenie od przewodu kominowego nr 6 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.) wentylacji wywiewnej łazienki oraz wentylacji wywiewnej kuchni lokalu mieszkalnego nr 6 nieprawidłowo wpiętych do tegoż przewodu razem z wentylacjami pomieszczeń łazienek lokali mieszkalnych nr 5 i 7 - poprzez zamurowanie wlotów do komina,
- 3) rozłączenie pieców centralnego ogrzewania na opał stały w lokalach mieszkalnych nr 4 i nr 1 wpiętych do jednego przewodu dymowego nr 7 (nieprawidłowo) (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.) - do odrębnych przewodów oraz po odłączeniu pieców zamurowanie wlotów do komina
- 4) w lokalu mieszkalnym nr 1 - wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej dla pomieszczenia kuchni i łazienki, wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej dla pomieszczenia łazienki,
- 5) w lokalu mieszkalnym nr 4 - wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej dla pomieszczenia kuchni i łazienki, wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej dla pomieszczenia łazienki,
- 6) w lokalu mieszkalnym nr 6 - wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej dla pomieszczenia kuchni i łazienki,

Roboty, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 należy wykonać w terminie do dnia 30 listopada 2018r.

Roboty, o których mowa w pkt 4, 5 i 6 należy wykonać w terminie do dnia 31 marca 2019r.

ZAKAZUJĘ:

- 1) użytkowania pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 1 oraz pieca centralnego ogrzewania na opał stały w lokalu mieszkalnym nr 4 wpiętych do jednego przewodu dymowego nr 7, do czasu ich rozłączenia do odrębnych przewodów kominowych
- 2) użytkowania kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w łazience lokalu nr 6 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewnej w tym pomieszczeniu.

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

Uzasadnienie

W dniu 17 stycznia 2018 r. do tut. organu nadzoru budowlanego wpłynęło pismo od Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu - administratora budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu oraz działającej w imieniu Gminy Wałbrzych informujące, iż w wyniku kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu, na podstawie protokołu kominiarskiego nr 1210A z dnia 19 października 2017 r., opinii kominiarskiej nr 8207 z dnia 21 listopada 2017 r., stwierdzono nieszczelność komina w stropie pod podłogą w mieszkaniu nr 2, do którego włączony jest węglowy piec przenośny w lokalu mieszkalnym nr 1. Zgodnie z protokołem kominiarskim MZB Sp. z o.o. zakazał najemcy lokalu nr 1 użytkowania przedmiotowego pieca do czasu uszczelnienia przewodu kominowego (pismo nr EZ-2/T/3447/17 z dnia 10 października 2017 r.). W powyższej sprawie MZB Sp. z o.o. zorganizowała w dniach 22 listopada 2017 r. oraz 28 listopada 2017 r. spotkanie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu, na których został omówiony stan techniczny przewodów kominowych oraz przedstawiona oferta na uszczelnienie przewodów kominowych masą ceramiczną, jednakże właściciele nieruchomości (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa) podjęli uchwałę negatywną w przedmiotowej sprawie (uchwała nr 10/2017 z dnia 24.10.2017 r., uchwała nr 11/2017 z dnia 29.12.2017 r.).

W dniu 07 lutego 2018 r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu - po uprzednim wystosowaniu żądania z dnia 19 stycznia 2018 r. udostępnienia przez Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku wielorodzinnego przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu - postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu.

W dniu 13.03.2018. tut. organ nadzoru działając z urzędu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu wydał decyzję nr 60/2018 - w części dotyczącej stanu technicznego przewodu kominowego nr 8 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.), nakazującą Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu w skład której wchodzi: Gmina Wałbrzych, Danuta Musiał, Andrzej Musiał, Bożena Muzyczka, Violetta Skupin, Przemysław Bielto, Alicja Wierzbicka, Stanisław Wierzbicki - właściciele budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu

- usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu, w części dotyczącej przewodu kominowego nr 8 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.) poprzez wykonanie w budynku robót jak niżej:

- 1) uszczelnienie przewodu kominowego nr 8 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.)

zakazując jednocześnie

- 1) użytkowania przewodu kominowego nr 8 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 2 z dnia 23 lutego 2018 r.), do którego podłączony jest węglowy piec przenośny w lokalu mieszkalnym nr 1 - do czasu uszczelnienia tegoż przewodu kominowego.

Przy piśmie z dnia 22 lutego 2018 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu przekazał do tut. Organu Protokół z kontroli przewodów kominowych nr 279 z dnia 21 lutego 2018 r., sporządzony przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę, zawierającym następujące uwagi odnośnie lokali nr 1, 4, 6:

- lokal nr 1 – brak wentylacji wywiewnej w kuchni, mały nawiew w drzwiach łazienki,
 - lokal nr 4 – brak wentylacji wywiewnej w kuchni w łazience, brak wymaganej wentylacji nawiewnej, piec c.o. w przewodzie nr 7 razem z piecem c.o. z lokalu nr 1 (takie podłączenie niezgodne z przepisami),
 - lokal nr 6 - kocioł gazowy z otwartą komorą spalania podłączony do komina zewnętrznego w łazience, brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla kotła gazowego, wentylacja wywiewna w kuchni w podwieszonym suficie brak ciągu i brak możliwości ustalenia wpięcia.
- oraz uwaga ogólna „podłączenia do przewodów są wykonane nieprawidłowo, piece c.o. w przewodzie nr 7 oraz w przewodzie nr 5 i 6 wentylacje o różnych funkcjach higienicznych”.

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 27.03.2018 roku w obecności zarządcy MZB Sp. z o.o. BOK Nowe Miasto stwierdzono:

- lokal mieszkalny nr 1 – pustostan – wg informacji przedstawiciela zarządcy Pana Janusza Skalskiego lokal został wycofany z eksploatacji i po dokonaniu kapitalnego remontu zostanie odebrany przez kompetentne osoby z uprawnieniami,

- lokal mieszkalny nr 4 - składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki z WC oraz przedpokoju W lokalu funkcjonuje ogrzewanie na opał stały. Kocioł centralnego ogrzewania zlokalizowany jest w pomieszczeniu łazienki. W łazience brak jest wentylacji nawiewnej i wywiewnej. Okno w łazience stare drewniane skrzynkowe, drzwi do łazienki harmonijkowe. W kuchni zlokalizowana jest kuchenka gazowa czteropalnikowa. W kuchni brak wentylacji wywiewnej, otwór drzwiowy bez skrzydła drzwiowego.

- lokal nr 6 - składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki z WC oraz przedpokoju W lokalu ogrzewanie gazowe. Kocioł gazowy centralnego ogrzewania firmy Termet z otwartą komorą spalania zlokalizowany jest w łazience. Wentylacja wywiewna łazienki poprzez kratkę zamontowaną w suficie podwieszonym, wentylację nawiewną stanowią cztery otwory fi 4 cm w dolnej części drzwi. W kuchni znajduje się kuchenka gazowa, nad kuchenką pochłaniacz elektryczny. W pomieszczeniu kuchni wentylacja wywiewna fi 100 w suficie podwieszonym, brak wentylacji nawiewnej. W kuchni i łazience nowe okna drewniane w pokojach okna PVC bez nawiewników.

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 należyłym 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 dniu 27 marca 2018 r. oraz kontrola mistrza kominiarskiego z dnia 21.02.2018r. w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w lokalach mieszkalnych nr 1, 4 i 6 w pomieszczeniach kuchni i łazienki – 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/Az3 luty 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 § 141.2 zabrania się stosowania zbiorczych przewodów wentylacji grawitacyjnej. Zgodnie natomiast z § 150.3 „w instalacjach wentylacji i klimatyzacji nie należy łączyć ze sobą przewodów o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych. Nie dotyczy to budynków jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej oraz wydzielonych lokali mieszkalnych lub użytkowych z indywidualną zorganizowaną wentylacją nawiewno-wywiewną.

Zgodnie z pkt.2.1.1. normy PN-83/B-03430/Az3 układ wentylacji mieszkań w budynkach mieszkalnych 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. Zgodnie natomiast z pkt. 5.1.2. Przewody indywidualne i zbiorcze – „przewody zbiorcze mogą być stosowane tylko do odprowadzania powietrza z pomieszczeń o tym samym charakterze posiadających okno zewnętrzne i znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego o wysokości ponad 5 kondygnacji. Przewód indywidualny odprowadzający powietrze z otworu wywiewnego może być przyłączony do przewodu zbiorczego po przejściu dwóch kondygnacji. We wszystkich innych przypadkach należy stosować przewody indywidualne, wyprowadzone ponad dach budynku”. Do przewodu kominowego nr 5 (numeracja przewodu według protokołu nr 280 z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Samosierry 3 z dnia 23 lutego 2018 r.) wpięta jest wentylacja kuchni i łazienki lokalu mieszkalnego nr 2 jak również wpięte są wentylacje pomieszczeń łazienek lokali mieszkalnych nr 1 i 3, do przewodu kominowego nr 6 wpięta jest wentylacja kuchni i łazienki lokalu mieszkalnego nr 6 jak również wpięte są wentylacje pomieszczeń łazienek lokali mieszkalnych nr 5 i 7. Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha nakazał odłączenie od przewodu kominowego nr 5 wentylacji łazienki lokalu nr 1, do którego wpięte są wentylacje pomieszczeń łazienek lokali mieszkalnych nr 2 i 3 a także wentylacja wywiewna kuchni lokalu mieszkalnego nr 2 oraz odłączenie od przewodu kominowego nr 6 wentylacji wywiewnej łazienki oraz wentylacji wywiewnej kuchni lokalu

mieszkalnego nr 6, do którego wpięta jest wentylacja pomieszczeń łazienek lokali mieszkalnych nr 5 i 7.

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 $0,022 \text{ m}^2$ dla dopływu powietrza. Drzwi do łazienki lokalu nr 6 posiadają w dolnej części cztery otwory fi 4 cm, których sumaryczny przekrój wynosi $0,005 \text{ m}^2$.

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).

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 użytkowania kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w łazience lokalu nr 6 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu, w którym się ten kocioł gazowy znajduje.

Stosownie do przepisu wynikającego z § 141.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, który „zabrania stosowania grawitacyjnych zbiorczych przewodów spalinowych i dymowych z zastrzeżeniem § 174.3” oraz § 145.1 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 $0,25 \text{ m}^2$ mogą być przyłączone wyłącznie do własnego, samodzielnego przewodu kominowego dymowego, posiadającego co najmniej wymiary $0,14 \times 0,14 \text{ m}$ lub średnicę $0,15 \text{ m}$, a w przypadku trzonów kuchennych typu restauracyjnego oraz kominków o większym otworze paleniskowym - co najmniej $0,14 \times 0,27 \text{ m}$ lub średnicę $0,18 \text{ m}$, 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 $0,14 \times 0,14 \text{ m}$ lub średnicy $0,15 \text{ m}$, pod warunkiem zachowania różnicy poziomu włączenia co najmniej $1,5 \text{ m}$ oraz nieprzyłączania więcej niż trzech do tego przewodu”, - kotły centralnego ogrzewania na paliwo stałe zamontowane w lokalach mieszkalnych nr 1 i nr 4 wprowadzone do wspólnego przewodu kominowego dymowego nr 7 powinny posiadać własny samodzielny przewód dymowy. Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha nakazał odłączenie pieców centralnego ogrzewania na paliwo stałe w wyżej wymienionych lokalach od przewodów kominowych i zakazał ich użytkowania.

Zgodnie z przepisami PN-87/B-02411, kotłownię na paliwo stałe o mocy do 25 kW z kotłem umieszczonym w piwnicy budynku lub na poziomie ogrzewanych pomieszczeń powinny spełniać następujące wymagania:

- w zakresie wentylacji nawiewnej - w pomieszczeniu kotła powinien znajdować się otwór niezamykany o powierzchni co najmniej 200 cm^2 (co odpowiada kanałowi o średnicy $\varnothing 160 \text{ mm}$ = $200,96 \text{ cm}^2$) umieszczony nie wyżej niż 1m od poziomu podłogi kotłowni. Odległość dolnej krawędzi otworu wlotowego czerpni powietrza od poziomu terenu powinna wynosić co najmniej 2m (§ 152 ust. 3 rozporządzenia jak wyżej).
- w zakresie wentylacji wywiewnej - pomieszczenie kotła powinno mieć kanał wywiewny o przekroju nie mniejszym niż $14 \times 14 \text{ cm} = 196 \text{ cm}^2$, z otworem wlotowym pod sufitem pomieszczenia, wyprowadzony ponad dach i umieszczony obok komina. Otwór wlotowy do kanału wywiewnego powinien mieć wolny przekrój równy przekrojowi kanału. Kanał wywiewny i otwór wlotowy do niego nie mogą mieć urządzeń do zamykania. Stosowanie wentylacji

wyciągowej mechanicznej jest niedopuszczalne. Przewód wentylacyjny powinien być wykonany z materiału niepalnego.

Z zebranego materiału dowodowego wynika, iż mieszkania nr 1,4,6 posiadają nieprawidłową wentylację nawiewno - wywiewną dla pomieszczeń kuchni i łazienki.

W tej sytuacji w dniu 03.07.2018 r. tut. Organ nadzoru, zawiadomił strony o zamiarze wydania decyzji administracyjnej oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy celem wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów czym zadośćuczyniono przepisom art. 7, art. 10 § 1, art. 77 § 1 i art. 81 Kodeksu postępowania administracyjnego. Żadna ze stron tego postępowania z tej możliwości nie skorzystała.

W ocenie tutejszego organu korzystanie z urządzenia gazowego w lokalu nr 6 (kocioł gazowy centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania w łazience) oraz urządzenia grzewczego w lokalu nr 1 i 4 (kocioł c.o. na opał stały) 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 mieszkaniach może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkowników lokali mieszkalnych.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego, tj. „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku”, co niniejszą decyzją orzeczono.

Zgodnie z art. 66 ust. 2 cyt. ustawy „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. 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.

Przepis art. 66 Prawa budowlanego nie wyklucza nakazania określonych czynności również w lokalu położonym w obiekcie budowlanym, w sytuacji, gdy niewłaściwy stan techniczny lokalu oddziałuje na cały obiekt budowlany, a nakazane czynności mają na celu utrzymanie w należytych stanie całego obiektu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.02.1998r, sygn. IV SA 757/96, z dnia 5.02.2009r. sygn. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Stwierdzone w lokalach nr 1, 4 i 6 nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku, istnieje bowiem potencjalne zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców z powodu możliwości wystąpienia 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 mieszkaniach może negatywnie wpływać na zdrowie bądź życie użytkowników lokali mieszkalnych.

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 27 marca 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. Samosierry 2 w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1, 4, 6 w tym budynku.

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 nakazanych robót w określonych terminach należy niezwłocznie powiadomić tut. Organ, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej o zgodności wykonania nakazanych robót z zasadami wiedzy technicznej i przepisami oraz protokół kominiarski, potwierdzający wykonanie nakazów tej decyzji, w tym odłączenie urządzeń i wentylacji od przewodów kominowych wraz z zamurowaniem wlotów do kominów oraz potwierdzający prawidłowość działania wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach mieszkalnych nr 1, 4, 6..

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.

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 strony i uczestnicy postępowania administracyjnego

