

DECYZJA Nr/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. 1257 z późn. zm), działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wrocławskiej 124 w Wałbrzychu, w części dotyczącej lokali nr 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 10

NAKAZUJE

Gminie Wałbrzych –
właścicielowi lokalu nr 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 10 w budynku
przy ul. Wrocławskiej 124 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących stanu technicznego budynku przy ul. Wrocławskiej 124 w Wałbrzychu poprzez wykonanie w lokalach nr 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 10 robót jak niżej:

w lokalu nr 1:

- 1) wykonanie wentylacji wywiewnej przedpokoju (pomieszczenia kotła c.o. na paliwo stałe),
- 2) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej do przedpokoju (pomieszczenia kotła c.o. na paliwo stałe),
- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej kuchni,
- 4) usunięcie wentylacji mechanicznej z wentylacji wywiewnej łazienki i wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej grawitacyjnej,

w lokalu nr 2:

- 5) wykonanie wentylacji wywiewnej kuchni,
- 6) usunięcie wentylacji mechanicznej z wentylacji wywiewnej łazienki i wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej grawitacyjnej,
- 7) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
- 8) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej do łazienki - otwory w drzwiach o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż $0,022 \text{ m}^2$ dla dopływu powietrza,
- 9) usunięcie wilgoci z lokalu nr 2,

w lokalu nr 2A:

- 10) wykonanie wentylacji wywiewnej kuchni,
- 11) wykonanie prawidłowo wyprowadzonej wentylacji wywiewnej łazienki,
- 12) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,

w lokalu nr 3:

- 13) wykonanie wentylacji wywiewnej kuchni,
- 14) usunięcie wentylacji mechanicznej z wentylacji wywiewnej łazienki i wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej grawitacyjnej,
- 15) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,

w lokalu nr 6:

- 16) wykonanie wentylacji wywiewnej przedpokoju (pomieszczenia kotła c.o. na paliwo stałe),
- 17) wykonanie wentylacji nawiewnej do przedpokoju (pomieszczenia kotła c.o. na paliwo stałe),
- 18) wykonanie prawidłowo wyprowadzonej wentylacji wywiewnej łazienki,
- 19) wykonanie prawidłowo wyprowadzonej wentylacji wywiewnej kuchni,
- 20) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
- 21) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej do łazienki - otwory w drzwiach o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż $0,022 \text{ m}^2$ dla dopływu powietrza,

w lokalu nr 7:

- 22) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych,
- 23) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej do łazienki - otwory w drzwiach o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż $0,022 \text{ m}^2$ dla dopływu powietrza,
- 24) wykonanie odprowadzenia spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza wody prawidłowym przewodem,

w lokalu nr 10:

- 25) wykonanie prawidłowo wyprowadzonej wentylacji wywiewnej łazienki,
- 26) zapewnienie dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości niezbędnej dla potrzeb spalania i wentylacyjnych, poprzez wykonanie urządzeń nawiewnych, umieszczonych w oknach lub w innych częściach przegród zewnętrznych.

Roboty, o których mowa w pkt 1, 7, 8, 12, 15, 17, 20, 21, 22, 23, 26 należy wykonać w terminie do dnia 31.08.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 13, 14, 16, 18, 19, 24, 25 należy wykonać w terminie do dnia 31.10.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 9 należy wykonać w terminie do dnia 31.12.2018 r.

ZAKAZUJE

- użytkowania kotłów c.o. na paliwo stałe w lokalach nr 1 i 6 do czasu wykonania wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła,

- użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody w lokalu nr 7 do czasu odprowadzenia spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza wody prawidłowym przewodem.

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

Uzasadnienie

Pismem z dnia 19 marca 2018 r. skierowanym do MZB Sp. z o.o. a przekazanym do wiadomości tut. organowi (data wpływu do tut. organu w dniu 22 marca 2018 roku) Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu poinformowała, że w dniu 18 marca 2018 r. miała miejsce interwencja jednostki Państwowej Straży Pożarnej w budynku mieszkalnym przy ul. Wrocławskiej 124 w Wałbrzychu. Działanie to związane było z wystąpieniem tlenku węgla w lokalu mieszkalnym nr 7. Pomiar tlenku węgla wyniósł 1200 ppm.

Na żądanie tut. Organu z dnia 03.04.2018 r. – zarządca budynku w dniu 10.04.2018 r. przedłożył w tut. Organie protokoły badań i sprawdzeń, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1, 2 ustawy Prawo budowlane – w tym protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku z czerwca 2017 r., sporządzony przez mistrza kominiarskiego Marcina Buciak, z którego wynika, że tynk na dwóch kominach w części strychu pęka.

Tut. Organ pismem z dnia 12.04.2018 r. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Wrocławskiej 124 w Wałbrzychu.

Decyzją nr 75/2018 z 12.04.2018 r. tut. Organ nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Wrocławskiej 124 w Wałbrzychu przeprowadzenie kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) obejmującej sprawdzenie szczelności, drożności i prawidłowego ciągu przewodów wraz z określeniem prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do tych przewodów oraz prawidłowości funkcjonowania wentylacji nawiewno - wywiewnej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i w częściach wspólnych budynku.

Z przedłożonej przez zarządcę – MZB Sp. z o. o. w dniu 27.04.2018 r. opinii kominiarskiej nr 008534 z dnia 23.04.2018 r., sporządzonej przez mistrza kominiarskiego Daniela Siarę wynika, iż w lokalu nr 1 piec c.o. na opał stały znajduje się w przedpokoju, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej, wentylacja kuchni „zetowa” ok. 2 mb – brak ciągu, wentylacja wywiewna łazienki – elektryczna bez kominka zewnętrznego – nieprawidłowa, nawiew w drzwiach kuchennych i łazienki za mały (4x3 cm), nawiew w kuchni pod oknem. W lokalu nr 2 okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej kuchni, wentylacja wywiewna łazienki – elektryczna bez kominka zewnętrznego – nieprawidłowa, nawiew w drzwiach łazienki za mały (4x3 cm). W lokalu nr 2A okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej kuchni, wentylacja wywiewna łazienki bez kominka zewnętrznego – nieprawidłowa. W lokalu nr 3 ogrzewanie elektryczne, okna PCV bez nawiewników, brak wentylacji wywiewnej kuchni, wentylacja wywiewna łazienki – elektryczna na korytarz – nieprawidłowa. W lokalu nr 6 - okna PCV bez nawiewników, mieszkanie ogrzewane przez piec c.o. na opał stały umieszczony w przedpokoju, gdzie brak jest wentylacji nawiewno – wywiewnej, wentylacje wywiewne kuchni i łazienki – wyprowadzone na zewnątrz bez kominków zewnętrznych – nieprawidłowo, nawiew w drzwiach łazienki za mały (3x3 cm). W lokalu nr 7 – gazowy przepływowy podgrzewacz wody w łazience, podłączony do nieprawidłowo wykonanego przewodu rurowego – ok 1 mb bez otuliny termicznej i niewyprowadzonego ponad dach, brak prostki przy łączniku junkersa z przewodem, wentylacja wywiewna łazienki na zewnątrz bez kominka zewnętrznego – nieprawidłowo,

brak wentylacji nawiewnej – zakaz używania gppw do czasu usunięcia usterek, nawiew w drzwiach łazienki za mały (3x3 cm). W lokalu nr 10 – okna PCV bez nawiewników, wentylacja wywiewna na korytarz nieprawidłowa w łazience, wentylacja wywiewna kuchni bez kominka zewnętrznego – nieprawidłowa.

Podczas oględzin w dniu 28.05.2018 r. stwierdzono w lokalu nr 1 – drzwi do łazienki posiadają 4 otwory po ok 3 cm, drzwi są dodatkowo podcięte, co daje odpowiedni napływ powietrza, wentylacja wywiewna łazienki prowadzona przewodem przez kuchnię. W drzwiach między przedpokojem a kuchnią 4 otwory po ok 3 cm (co daje 28 cm^2 powierzchni przekroju – winno być 220 cm^2), w kuchni kratka wywiewna w ścianie - zetowa, wentylacja nawiewna pod oknem, kuchenka gazowa. Piec c.o. w przedpokoju – wentylacja przełączowa wywiewna do łazienki. W lokalu nr 2 w kuchni kuchenka gazowa. Przy podłodze w kuchni widoczna wilgoć. Okna PCV posiadają nawiewniki. Brak wentylacji wywiewnej kuchni. W drzwiach łazienki 4 otwory po ok 3 cm (co daje 28 cm^2 powierzchni przekroju – winno być 220 cm^2). Wentylacja wywiewna łazienki mechaniczna – przewód prowadzony przez kuchnię na zewnątrz, bojler elektryczny. W lokalu nr 2A w kuchni kuchenka elektryczna. Ogrzewanie lokalu elektryczne. W mieszkaniu piec c.o. w kuchni. W drzwiach łazienki kratka nawiewna, bojler elektryczny. Wentylacja wywiewna nad prysznicem zatkana – wyprowadzona na elewację. W kuchni brak wywiewu. Brak nawiewu do lokalu. W lokalu nr 3 w kuchni kuchenka gazowa, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W drzwiach łazienki kratka nawiewna, bojler elektryczny, kratka wywiewna w suficie – wywiew mechaniczny. W zimie ogrzewanie elektryczne. Wywiew z łazienki wyprowadzony na korytarz. W lokalu nr 6 w kuchni kuchenka gazowa, okap elektryczny. W łazience 3 otwory po ok 3 cm (co daje 21 cm^2 powierzchni przekroju – winno być 220 cm^2), wentylacja wywiewna mechaniczna. Kocioł c.o. na paliwo stałe znajduje się w przedpokoju, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. Brak nawiewu do lokalu. Lokal nr 7 nie został udostępniony podczas oględzin pomimo prawidłowego zawiadomienia. W lokalu nr 10 w kuchni kuchenka gazowa, brak wentylacji nawiewno – wywiewnej. W drzwiach łazienki 3 otwory po ok 3 cm (co daje 21 cm^2 powierzchni przekroju – winno być 220 cm^2), jedna kratka wywiewna wyprowadzona na korytarz, druga kratka wywiewna umieszczona w suficie (brak możliwości stwierdzenia, gdzie się kończy). Ogrzewanie elektryczne.

Zgodnie z § 155. 3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422 z późn. zm.): w przypadku zastosowania w pomieszczeniach innego rodzaju wentylacji niż wentylacja mechaniczna nawiewna lub 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. Przepis § 77.1. mówi, iż pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zauważyć należy, że zgodnie z zapisem § 79.1. Rozporządzenia drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż $0,022\text{ m}^2$ dla dopływu powietrza. Ponadto zgodnie z 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. Zgodnie z § 140.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów. Przepis Rozporządzenia § 142.1. mówi, iż: przewody kominowe powinny być wyprowadzone ponad dach na wysokość zabezpieczającą przed niedopuszczalnym zakłóceniem ciągu.

Stwierdzone nieprawidłowości w stanie technicznym lokali nr 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 10 tj.: brak dopływu powietrza do lokali (zgodnie z przepisami powinien być zapewniony dopływ powietrza dla przebywających w lokalu ludzi, pomieszczeń higienicznosanitarnych jak kuchni i łazienka), brak zapewnienia prawidłowej wentylacji wywiewnych łazienki i kuchni lub ich brak (zgodnie z przepisami powietrze zanieczyszczone z pomieszczeń higienicznosanitarnych winno być skutecznie usuwane, stosowanie wentylacji mechanicznej w pomieszczeniach z urządzeniem gazowym jest zabronione), brak wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniach kotłowni c.o. na gaz i paliwo stałe (kocioł zgodnie z przepisami potrzebuje powietrza na potrzeby spalania, jak również należy usuwać produkt spalania poprzez wentylację wywiewną), za mała powierzchnia nawiewu w drzwiach łazienki lub przedpokoi, gdzie są urządzenia grzewcze (powierzchnia nawiewu winna być 220cm^2), wilgoć w lokalu mieszkalnym, nieprawidłowe podłączenie gppw (brak otuliny, brak wyprowadzenia przewodu na wysokość zgodną z przepisami) - mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowania całego budynku (zagrożenie zatruciem, pożarem, wybuchem), co obliguje 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 osób, poprzez wykonanie robót budowlanych, o których mowa w pkt 1-10.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 - w przypadku stwierdzenia, że 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 – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku, co niniejszą decyzją uczyniono, a jednocześnie 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. 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 powyższym zakazano użytkowania kotłowni c.o. na paliwo stałe w lokalach nr 1 i 6 do czasu wykonania wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu kotła oraz użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody do czasu wykonania wentylacji nawiewno – wywiewnej w pomieszczeniu, gdzie się znajduje oraz do czasu użytkowania gazowego przepływowego podgrzewacza wody w lokalu nr 7 do czasu odprowadzenia spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza wody prawidłowym przewodem.

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 13.02.1998 r., sygn. IV SA 757/96, z dnia 05.02.2009 r. sygn. II OSK 985/08, LEX nr 516064).

Na podstawie art. 104 § 2 Kpa decyzja rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Wrocławskiej 124 co do jej istoty w części dotyczącej lokalu nr 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 10.

Pouczenie

Roboty budowlane o których mowa w pkt 1-10 należy wykonać pod nadzorem i według wskazań osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane bez ograniczeń oraz legitymujących się aktualnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, tj. spełniających wymagania art. 12 ust 7 ustawy Prawo budowlane.

Wykonanie robót jak wyżej należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu Nadzoru Budowlanego, dołączając oświadczenia (w oryginale) osób uprawnionych jak wyżej o zgodności wykonania nakazanych robót z wiedzą techniczną oraz protokół kominiarski, potwierdzający prawidłowość działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu mieszkalnym nr 1, 2, 2A, 3, 6, 7, 10 oraz prawidłowość odprowadzenia spalin od gazowego przepływowego podgrzewacza wody z lokalu nr 7.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. 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**

Marlena Kraus

Otrzymują:

1. Gmina Wałbrzych
Pl. Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych
2. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wrocławskiej 124
z/s ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych

Do wiadomości

3. Prezydent Miasta Wałbrzych BAA-B ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
4. MZB Sp. z o.o. ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
5. PINB – a/a ES