

PINB.WB/7356/222-17/2421-12/DK/ 1549/18

Otrzymał BOK

717-p. W. Szwedowski
J. 2012.12.12



DECYZJA Nr. 149/2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U.2018r.1202 ze zmianami) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U.2018.2096 ze zmianami) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu – w części dotyczącej lokalu mieszkalnego nr 5

NAKAZUJĘ:

Gminie Wałbrzych

- właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku mieszkalnym przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu (działka nr 256/1, obręb nr 33 – Podgórze) poprzez:

- 1) odłączenie od przewodu kominowego nr 7 (numeracja przewodu wg inwentaryzacji przewodów kominowych i podłączeń w budynku przy ul. Niepodległości 17 z dnia 22 stycznia 2018 r. Mistrza kominarskiego Edwarda Brysia) wentylacji wywiewnej kuchni lokalu nr 5, do którego wpięta jest również wentylacja wywiewna kuchni lokalu mieszkalnego nr 3 (wentylacje nieprawidłowo wpięte do jednego przewodu) i zamurowanie wlotu do komina
- 2) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej dla pomieszczenia kuchni, w której znajduje się kocioł gazowy centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania i kuchenka gazowa czteropalnikowa,
- 3) wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej dla pomieszczenia łazienki

Roboty, o których mowa w pkt 1 należy wykonać w terminie do dnia 31 grudnia 2018r.
Roboty, o których mowa w pkt 2 i 3 należy wykonać w terminie do dnia 31 marca 2019r.

zakazuję:

użytkowania kotła gazowego centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowanego w kuchni do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w tym pomieszczeniu.

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

Uzasadnienie

Nieruchomość położona przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 256/1 i 256/3, obręb nr 33 – Podgórze, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wolnostojącym. Właścicielem obiektu jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu, jego zarządcą - Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Wałbrzychu. Gmina Wałbrzych jest właścicielem 4 lokali mieszkalnych, w tym lokalu nr 5 położonego na II piętrze budynku.

W dniu 08 maja 2012r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim wpłynęło pismo od - najemczynie lokalu mieszkalnego nr 5, położonego na II piętrze w budynku przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu, z prośbą o interwencję w sprawie usunięcia nieszczelności przewodu kominowego w mieszkaniu nr 5. Najemczynie do pisma dołączyła: zalecenie mistrza kominiarskiego Jerzego Bednarczyk nr 15/2010 z dnia 19.03.2012r. o treści: „Ze względu na zdegradowanie cegieł przewodu kominowego dymowego od kotła c.o. węglowo-koksowego przynależnego do mieszkania nr 3, należy przebudować przewód dymowy z nowych cegieł w mieszkaniu nr 5 i wmontować wkład kominowy ze stali kwaso i żaroodpornej dla kotła c.o. węglowo-koksowego z mieszkania nr 3 w celu zapobieżenia dalszej degradacji przewodu kominowego” oraz swoje pisma kierowane do zarządcy budynku z dnia 27.02. i 24.04.2012r. informujące o występujących nieprawidłowościach podczas eksploatacji przewodów kominowych i wnoszące o podjęcie działań w celu naprawy kominów zgodnie z zaleceniem nr 15/2010.

Pismem z dnia 18.07.2012r. o znaku: Ez-3/TT-104248/576/2012 zarządca budynku poinformował organ nadzoru budowlanego w powiecie wałbrzyskim, że na podstawie opinii kominiarskiej nr 56/2012 z dnia 18.05.2012r. mistrza kominiarskiego Jerzego Bednarczyka (zmarł w 2015r.) właściciele lokalu nr 3 zobowiązali się we własnym zakresie przenieść – podłączyć kocioł c.o. obsługujący lokal nr 3 do wolnego przewodu kominowego, oznaczonego zgodnie z częścią graficzną opinii jak wyżej - nr 5. Natomiast obecny przewód, do którego podłączony jest kocioł c.o. i którego eksploatacja powoduje wydobywanie się nieprzyjemnych zapachów w lokalu nr 5, zostanie wycofany z eksploatacji.

Z dniem 01.01.2013r. został utworzony Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha (dalej PINB dla miasta Wałbrzycha), który faktyczną działalność w granicach administracyjnych miasta Wałbrzycha rozpoczął z dniem 16.03.2013r.

W dniu 08.04.2014r. do PINB dla miasta Wałbrzycha zgłosiła się Anna Czechowicz skarżąc się na nieprzyjemne zapachy wydobywające się z przewodu kominowego, do którego podłączony jest kocioł c.o. z lokalu nr 3, a który to przewód przechodzi przez pokój mieszkania nr 5, pomimo przeprowadzonej naprawy tego przewodu w październiku 2013r.

W związku z powyższym pismem z dnia 03.07.2014r. PINB dla miasta Wałbrzycha wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu.

W dniu 21.01.2015r. zarządca budynku przekazał do tut. Organu Inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń w budynku nr 17, sporządzoną według stanu na dzień 14.01.2015r. przez mistrza kominiarskiego Edwarda Brysia. Z części graficznej opracowania wynika, że w budynku znajduje się 5 trzonów kominowych murowanych: 3 trzony czteroprzewodowe i 2 trzony trzyprowadowe (łącznie 18 przewodów kominowych o wymiarach 14x16cm) oraz 4 przewody o przekroju kołowym, w tym 2 spalinowe, do których podłączone są kotły gazowe dwufunkcyjne. W ścianie szczytowej budynku od strony południowej znajduje się czteroprzewodowy komin murowany, którego:

- przewód ozn. nr 1 (położony najbliższej elewacji frontowej) - to wentylacja kuchni z lokalu nr 7,
- przewód ozn. nr 2 - to przewód dymowy dla trzonu kuchennego z lokalu nr 7,
- przewód ozn. nr 3 - to wentylacja kotłowni z lokalu nr 3,
- przewód ozn. nr 4 - to przewód dymowy dla kotła c.o. na paliwo stałe z lokalu nr 3.

W ramach wszczętego postępowania administracyjnego organ nadzoru budowlanego dokonał w dniu 30.07.2014r. oględzin części wspólnych budynku nr 17 oraz poszczególnych lokali mieszkalnych. Natomiast w dniu 09.03.2016r. została przeprowadzona kontrola w lokalach nr 3 i 5 w związku z wykonaną instalacją c.o. z kotłem na paliwo stałe w lokalu nr 3, zalegalizowaną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim z dnia 05.08.2008r. o znaku: NB.WB/7355/222-17m.3/717-08/2/1526/2008.

W wyniku powyższych czynności ustalono, że lokal mieszkalny nr 3 (usytuowany na I piętrze) składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju, z którego zostało wydzielone pomieszczenie na kocioł c.o. na paliwo stałe.

Bezpośrednio nad mieszkaniem nr 3 zlokalizowane jest mieszkanie nr 5 stanowiące własność Gminy Wałbrzych, wynajmowane przez Państwa Czechowicz, składające się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z wc, która została wydzielona z kuchni.

W wydzielonym z przedpokoju lokalu nr 3 - pomieszczeniu o wymiarach 1,70m x 2,50m = 4,25m² i wysokości 3,20m (kubatura – 13,6m³) zamontowany jest kocioł na paliwo stałe firmy „STALKOT” z nadmuchi mechanicznym o mocy 15kW (odczyt z tabliczki znamionowej). Nadmuchi w dacie kontroli – 09.03.2016r., był zdemontowany.

W trakcie oględzin w dniu 30.07.2014r. przedstawiciel zarządcy przedłożył następujące dokumenty:

1. *protokół powykonawczy nr 137/2012 z dnia 08.10.2012r. mistrza kominarskiego Jerzego Bednarczyka, wydany po dokonanej kontroli frezowania przewodu kominowego dymowego z mieszkania nr 3 oraz uszczelnienia go masą ceramiczną SKD, o treści: „Przewód kominowy dymowy z mieszkania nr 3 wyremontowano prawidłowo. Przewód kominowy jest szczelny, drożny i osiąga prawidłowy ciąg (2,60m/s). Przewód kominowy nadaje się do podłączenia kotła c.o. węglowo-koksowego usytuowanego w mieszkaniu nr 3”;*
2. *zalecenie nr 38/2013 z dnia 22.10.2013r. mistrza kominarskiego Jerzego Bednarczyka wydane po dokonanej kontroli kamerą inspekcyjną stanu technicznego przewodów kominowych w dniu 22.10.2013r. w budynku nr 17, o treści: „W mieszkaniu nr 5 uzupełniono spoiny i wymieniono tynk na kominie dymowym prawidłowo. W celu dodatkowego uszczelnienia przewodu kominowego dymowego należy uzupełnić strop wylewką betonową przy przewodzie kominowym”;*
3. *protokół powykonawczy nr 179/2013 z dnia 07.11.2013r. mistrza kominarskiego Jerzego Bednarczyka o treści: „ W dniu 07.11.2013r. w budynku przy ul. Niepodległości 17/5 w Wałbrzychu dokonano kontroli: wymiany tynków na kominie dymowym w pomieszczeniu pokoju mieszkania nr 5, uzupełnienia wypalonych fug między cegłami, wymiany zmuśrzałych cegieł kominowych, wykonania izolacji ścian kominowych i wylewki betonowej wokół komina przy podłodze. Kontrola wykazała: wyżej wymienione prace remontowe ścian kominowych zostały wykonane prawidłowo. Prace remontowe wykonała firma budowlana „ADM” Adam Hryniewicz na zlecenie MZB Wałbrzych”;*
4. *protokół końcowego odbioru robót z dnia 21.10.2013r. – wymiany tynków na ścianie kominowej oraz malowania ścian i sufitu w lokalu mieszkalnym przy ul. Niepodległości 17/5 w Wałbrzychu, spisany pomiędzy MZB Spółką z o.o., reprezentowaną przez inspektora nadzoru inwestorskiego – Marka Pietrasa a wykonawcą – Adamem Hryniewiczem – bez uwag;*
5. *protokół końcowego odbioru robót z dnia 28.10.2013r. – remontu podłogi w lokalu mieszkalnym przy ul. Niepodległości 17/5 w Wałbrzychu spisany pomiędzy MZB Spółką z o.o., reprezentowaną przez inspektora nadzoru inwestorskiego – Marka Pietrasa a wykonawcą – Adamem Hryniewiczem – bez uwag.*

W trakcie oględzin oraz kontroli nie stwierdzono spękań, zarysowań na ścianie kominowej przechodzącej przez mały pokój w mieszkaniu nr 5 (pokój od strony podwórza przy kuchni). Ściana kominowa w tym pokoju ma długość 58cm i jest szersza od ściany zewnętrznej o 16cm. Ściana kominowa w dniu kontroli była idealnie czysta (pomalowana ostatnio przez najemców w 2014r. na kolor łososiowy). Przy rurze c.o. przebiegającej dołem przy kominie na dłuższym odcinku komina stwierdzono ubytek o długości 12cm. Najemczynie podała do protokołu, że ubytek jest wynikiem nie obłożenia w tym miejscu komina płytami gipsowo-kartonowymi, które, jak podała do protokołu, zostały położone tylko na dłuższym odcinku komina. Od 2012r. w pokoju tym wyczuwalny jest, jak to określiła najemczynie, zapach „chemiczny”, a także zapach siarkowodoru, czy palonego drewna. Natomiast oględziny komina w największym pokoju wykazały siatkę zarysowań na tynkach komina. Ponadto w dniu 09.03.2016r. stwierdzono, że ściana szczytowa budynku nr 17 (od strony południowej) – murowana z cegły pełnej jest spękana, ze znacznymi ubytkami tynków cementowo-wapiennych oraz ubytkami w spoinowaniu cegieł. Zasadnicze pęknięcie przebiega przez całą wysokość ściany (nie jest tylko widoczne w poziomie parteru), w obrębie ściany kominowej, tj. trzonu kominowego czteroprzewodowego, do którego podłączony jest kocioł c.o. w mieszkaniu nr 3. Stan techniczny ściany szczytowej oraz prowadzonych w niej przewodów kominowych od strony południowej obrazuje dokumentacja fotograficzna.

W celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie tutejszy Organ w dniu 15.02.2016r. zażądał od zarządcy budynku nr 17 przedłożenia aktualnego protokołu z kontroli stanu technicznego przewodu kominowego (dymowego) nr 4, do którego podłączony jest kocioł c.o. w lokalu nr 3, w tym stanu masy SKD zastosowanej do uszczelnienia przewodu nr 4, po okresie trzech lat jego eksploatacji, na odcinku od wyczystki do korony komina, przeprowadzonej

przez osobę posiadającą kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim bądź osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.

W dniu 03.06.2016r. zarządca przekazał do PINB protokół kominarski z dnia 21.05.2016r., sporządzony przez mistrza kominarskiego Edwarda Brysia, z kontroli kamerą inspekcyjną przewodu kominowego dymowego od kotła c.o. węglowo-koksowego z mieszkania nr 3 przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu. Do protokołu dołączono płytę CD, na której zarejestrowano przebieg kamerowania przewodu nr 4.

W wyniku dokonanej kontroli mistrz kominarski stwierdził:

1. *stan techniczny przewodu kominowego dymowego poddanego kontroli jest dobry,*
2. *podłączenie kotła c.o. węglowo-koksowego z mieszkania nr 3 widoczne na 12 metrze od korony komina,*
3. *na wysokości 16,00 – 16,30m od korony komina widoczne ubytki cegieł i drzwiczki rewizyjne zamontowane na parterze, nieszczelność należy przebudować i szczelnie zamurować,*
4. *ubytków cegieł na całej długości komina nie wykryto, możliwe są niewielkie nieszczelności w spoinowaniu cegieł, których nie widać w przewodzie kominowym dymowym,*

oraz określił zakres prac do wykonania:

- 1) *przebudować i uszczelnić przewód dymowy w okolicach drzwiczek rewizyjnych na wysokości 16,00 – 16,30m (parter).*

Zarządca budynku przekazując powyższy materiał dowodowy poinformował, że prace związane z przebudową komina na parterze zostały zlecone do wykonania.

Decyzją nr 179/2016 z dnia 11.08.2016. tut. organ nadzoru działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu – w części dotyczącej stanu technicznego komina czteroprzewodowego usytuowanego w ścianie szczytowej budynku nr 17 od strony południowej oraz elewacji południowej budynku nr 17 nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu - właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu - usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu (działka nr 256/1, obręb nr 33 – Podgórze) poprzez:

- 1) przebudowanie i uszczelnienie przewodu dymowego nr 4, do którego podłączony jest kocioł c.o. na paliwo stałe w lokalu mieszkalnym nr 3, w okolicach drzwiczek rewizyjnych na wysokości 16,00m – 16,30m (parter) od korony komina czteroprzewodowego (przewody nr 1+4) poprowadzonego w ścianie szczytowej budynku nr 17 od strony południowej,
- 2) naprawę komina przy podłodze (uzupełnienie ubytków) w małym pokoju mieszkania nr 5,
- 3) naprawę tynków na kominie w największym pokoju mieszkania nr 5,
- 4) naprawę pęknięcia podłużnego komina czteroprzewodowego (przewody nr 1+4) poprowadzonego w ścianie szczytowej budynku nr 17 od strony południowej,
- 5) wykonanie remontu elewacji od strony południowej polegającego na usunięciu odparzonych i uzupełnieniu brakujących tynków.

Pismami z dnia 31.10.2016r. oraz z dnia 04.07.2017r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. poinformował tut. organ o wykonaniu nakazu zawartego w pkt 1, 2 i 3 decyzji nr 179/2016 dołączając wymagane ww. decyzją oświadczenia uprawnionych osób, potwierdzające prawidłowe wykonanie robót.

Pismem z dnia 26.06.2017r. najemcy lokalu nr 5 poinformowali tut. organ, iż pomimo wykonania nakazu pkt. 2 i 3 decyzji nr 179/2016 ze ściany przewodu kominowego przebiegającego przez ich pokój w dalszym ciągu wydobywa się nieprzyjemny ostry zapach, który uniemożliwia im korzystanie z tego pokoju.

Żądaniem z dnia 24.11.2017r. tut. organ zażądał od zarządcy budynku przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu udostępnienia aktualnego protokołu z okresowej kontroli, przeprowadzanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), w tym szczelności, drożności i prawidłowego ciągu wraz z określeniem prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do tych przewodów oraz prawidłowości funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynku.

W dniu 09.01.2018r. do tut. organu wpłynęło pismo Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej z informacją, iż w dniu 30.12.2017r. miała miejsce interwencja Państwowej Straży Pożarnej w lokalu mieszkalnym nr 5 przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu związana z

Decyzją nr 6/2018 z dnia 11.01.2018r. tut. organ nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu - właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu przeprowadzenie okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), w tym szczelności, drożności i prawidłowego ciągu wraz ze schematem podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do tych przewodów (zgodnie z art.62 ust.6 kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać: osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim bądź osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności), nadając decyzji rygor natychmiastowej wykonalności uzasadniony zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców budynku jak wyżej.

W dniu 25.01.2018r. MZB Sp. z o.o. przedłożyła inwentaryzację przewodów kominowych i podłączeń w budynku przy ul. Niepodległości 17 z dnia 22 stycznia 2018 r. Mistrza kominarskiego Edwarda Brysia. Z przedłożonej inwentaryzacji wynika, iż do przewodu kominowego oznaczonego nr 7 wpięta jest wentylacja wywiewna kuchni lokalu nr 3 oraz wentylacja wywiewna kuchni lokalu nr 5. Ponadto Mistrz kominarski stwierdził, iż w budynku przewody kominowe są drożne i szczelne. W lokalu nr 5 jest ogrzewanie gazowe, kocioł znajduje się w kuchni i jest podłączony do przewodu zabezpieczonego wkładem kwasoodpornym oznaczonego w inwentaryzacji nr 6. Brak wentylacji w łazience.

W dniu 12.04.2018r. MZB Sp. z o.o. poinformowała o wykonaniu nakazu zawartego w pkt 4 decyzji nr 179/2016 dołączając protokół z końcowego odbioru robót dotyczących wykonania wkładu kominowego do pieca c.o. z lokalu nr 3 przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu oraz Protokół z kontroli przewodów kominowych w budynku przy ul. Niepodległości 17/3 sporządzony w dniu 15.01.2018r. przez Mistrza kominarskiego Edwarda Brysia. Mistrz kominarski Edward Bryś w swoim protokole stwierdził, iż przewody kominowe są drożne, szczelne i posiadają prawidłowy ciąg, który mierzono Thermo-anemometrem AZ 8903. Przewód kominowy z lokalu nr 3, do którego podłączony jest piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe został wyfrezowany i zabezpieczony wkładem kominowym z blachy żaroodpornej o średnicy 150 mm i grubości blach 1 mm. Przewód jest szczelny, drożny i nadaje się do eksploatacji.

W dniu 14.08.2018 r. przeprowadzono oględziny w obecności przedstawiciela UM Wałbrzych i zarządcy MZB Sp.z o.o. BOK Podgórze w wyniku, których stwierdzono:

- **lokal mieszkalny nr 5** - składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki z WC oraz przedpokoju. W lokalu funkcjonuje ogrzewanie gazowe. Kocioł gazowy centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania zlokalizowany jest w pomieszczeniu kuchni. W kuchni zlokalizowana jest również kuchenka gazowa czteropalmkowa. wentylacja wywiewna kuchni włączona do komina. Okno w kuchni PVC bez nawiewników. Pod oknem zabudowana szafka z przesuwными drzwiami. W zamkniętej szafce w ścianie zewnętrznej otwór z kratką fi 14 cm. Z pomieszczenia kuchni wydzielono łazienkę. W łazience brak jest wentylacji nawiewnej i wywiewnej, drzwi do łazienki harmonijkowe. W dniu oględzin nie stwierdzono żadnych zapachów w tym siarkowodoru w małym pokoju przy kuchni. W pokoju okno PVC bez nawiewników. Najemca lokalu twierdzi, iż „śmierdzi okładzina gipsowa na kominie w pokoju oraz na bocznej ścianie przewodu kominowego nie obłożonej okładziną gipsową. Jest wyczuwalny zapach sadzy codziennie – teraz nie ma ale za trzy cztery godziny zapach będzie wyczuwalny. Czasami wydaje mi się, że czuję zapach palonego drewna, sporadycznie wyczuwam zapach zgnitych jaj”. W dniu oględzin nie stwierdzono żadnych spękań na kominie, w okolicy komina, nie stwierdzono również żadnych wykwitów na kominie. We wszystkich pokojach okna PVC bez nawiewników. Najemczynie twierdzi, że 30.12.2017r. Straż Pożarna w całym mieszkaniu poza kuchnią stwierdziła 30 ppm. W trakcie oględzin stwierdzono, iż na ścianie szczytowej budynku od strony budynku nr 19 trwają roboty budowlane – zbito odpadające tynki.

Pismem z dnia 22.08.2018r. MZB Sp. z o.o. poinformowała tut. organ o zakończeniu prac związanych ze wzmocnieniem ściany szczytowej (poprzez przesyłanie spękań oraz zbitie tynków i wykonanie szprycu cementowego) dołączając protokół odbioru robót. Przy piśmie z dnia 07.09.2018r. MZB Sp. z o.o. przesłała oświadczenie kierownika budowy, że roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z pozwoleniem na budowę i obowiązującymi przepisami, tym samym potwierdzając, iż nakazy decyzji nr 179/2016 z dnia 11.08.2016 r. zostały wykonane w całości.

W dniu 17.10.2018r. do tut. organu wpłynęło pismo zarządcy - MZB Sp. z o.o. z informacją, iż otwór – ubytki cegieł w przewodzie kominowym, zauważonym w dniu przeprowadzonych oględzin w budynku przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu nie ma wpływu na ciąg kominowy w przewodzie dla lokalu nr 3. Na potwierdzenie powyższego do pisma dołączono Notatkę pokontrolną z dnia 04.10.2018r. sporządzoną przez Mistrza kominarskiego Edwarda Brysia, który stwierdził, iż dziura

w przewodzie kominowym w byłym lokalu nr 1 nie ma wpływu na ciąg w przewodzie kominowym dla lokalu nr 3. Przewód kominowy dla lokalu nr 3 jest zabezpieczony wkładem z blachy żaroodpornej.

Ogłędziny przeprowadzone przez tut. organ w dniu 14 sierpnia 2018 roku w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w lokalu mieszkalnym nr 5 w pomieszczeniu kuchni, pomimo znajdujących się w nich urządzeń gazowych (kuchenka gazowa w kuchni i kocioł gazowy z otwartą komorą spalania) oraz w pomieszczeniu 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 § 77.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. - 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.

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). Zgodnie z § 170 ust. 2 rozporządzenia urządzenia gazowe z otwartą komorą spalania nie mogą być instalowane w pomieszczeniach mieszkalnych z zastrzeżeniem § 93 ust. 2, 4 i 5.

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 7 (numeracja przewodu według inwentaryzacji przewodów kominowych w budynku przy ul. Niepodległości 17 z dnia 22 stycznia 2018 r.) wpięta jest wentylacja kuchni lokalu mieszkalnego nr 5, w której zlokalizowany jest kocioł gazowy z otwartą komorą spalania jak również wpięta jest wentylacja kuchni lokalu mieszkalnego nr 3. Dlatego też Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha nakazał odłączenie od przewodu kominowego nr 7 wentylacji wywiewnej kuchni lokalu nr 5, do którego wpięta jest wentylacja wywiewna kuchni lokalu mieszkalnego nr 3.

W mieszkaniu nr 5 w pomieszczeniu kuchni, gdzie zlokalizowany jest kocioł gazowy centralnego ogrzewania z otwartą komorą spalania i kuchenka gazowa brak jest prawidłowej wentylacji nawiewnej (otwór wykonany w ścianie zewnętrznej pod oknem mający służyć jako wentylacja nawiewna został zabudowany szafką). W pomieszczeniu łazienki wydzielonego z kuchni brak jest wentylacji nawiewnej i wywiewnej.

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 kuchni lokalu nr 5 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu, w którym się ten kocioł gazowy znajduje.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1 Prawa budowlanego, a więc gdy 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 a jednocześnie zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, zakazano użytkowania gazowego kotła centralnego ogrzewania do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu w którym się znajduje. 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).

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 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+7 oraz użytkowania obiektu budowlanego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska.

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, a 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 należyłym 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 ciążących na nim obowiązków.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości, opisane powyżej, które do chwili obecnej nie zostały usunięte, mogą mieć wpływ na stan techniczny całego budynku, w tym na bezpieczeństwo jego użytkowania, 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. Niepodległości 17 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 14 sierpnia 2018 r. oraz aktualne protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ nadzoru budowlanego został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Wobec powyższego rozstrzygnięto jak na wstępie.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy ul. Niepodległości 17 w Wałbrzychu w części dotyczącej lokalu nr 5, co jest zgodne z art. 104 §2 ustawy kodeks postępowania administracyjnego

Pouczenie

Roboty budowlane, o których mowa w pkt 1, 2, 3 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 i przepisami oraz opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowe działanie wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu mieszkalnym.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Wałbrzycha

Mariola Krus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego