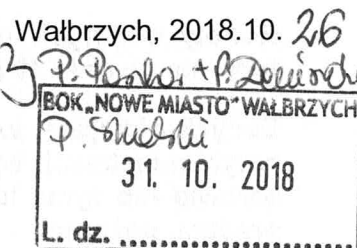
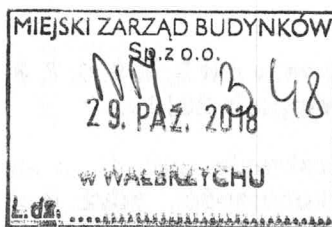


PINB.WB.4263.79.2018
DW/A382 /18



DECYZJA Nr165...../2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U.2018.1202 ze zm.) oraz art. 104 § 1 i § 2, art. 108 § 1 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

NAKAZUJĘ

Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu

w skład której wchodzi:

Gmina Wałbrzych

Danuta i Andrzej Musiał

Bożena Muzyczka

Violetta Skupin

Przemysław Biełło

Alicja i Stanisław Wierzbiccy

- właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu

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

1. naprawę bądź wymianę instalacji elektrycznej WLZ – wewnętrznej linii zasilającej i dostosowanie jej do wymogów ochrony przeciwporażeniowej,
2. naprawę bądź wymianę instalacji oświetleniowej klatki schodowej – OKS i dostosowanie jej do wymogów ochrony przeciwporażeniowej,
3. wykonanie zabezpieczenia budynku od strony podwórka przed wodami gruntowymi i opadowymi poprzez wykonanie skutecznej izolacji przeciwwilgociowej bądź w inny technicznie możliwy sposób,
4. usunięcie zawilgocenia piwnic,
5. wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń piwnic,
6. skucie skorodowanych tynków, uzupełnienie cegieł i ich spoinowania oraz wykonanie nowych tynków na ścianach i kominach w piwnicy,
7. oczyszczenie z korozji i zabezpieczenie antykorozyjne elementów stalowych konstrukcji stropów w piwnicy,
8. uzupełnienie ubytków posadzki cementowej w piwnicy,
9. naprawę spękanych tynków na klatce schodowej z odnowieniem malatury,
10. wymianę uszkodzonych desek podłogowych na strychu,
11. uzupełnienie spoinowania okładziny kamiennej cokołu od strony podwórka,
12. skucie odpadających tynków, uzupełnienie cegieł i ich spoinowania, wykonanie nowych tynków elewacji budynku od strony szczytowej budynku,
13. naprawę betonowych schodów zewnętrznych od strony podwórka

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

Roboty, o których mowa w pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 należy wykonać w terminie do dnia 30 listopada 2019 r.

Decyzji niniejszej w zakresie pkt. 1 i 2 na podstawie art. 108 § 1 kpa nadają rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez porażenie prądem, pożarem.

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 użytkownika 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 Biełto, 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) użytkownika 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 26 stycznia 2018 r. (data wpływu do tut. organu w dniu 30.01.2018r.) Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu przekazał do tut. Organu żądane protokoły z przeprowadzonych kontroli. W przedłożonym protokole z kontroli okresowej pięcioletniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego i rocznej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektów z 15 czerwca 2017r., sporządzająca kontrolę -

architekt mgr inż. Irena Dziezic posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej wykazała między innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu i zaleciła ich usunięcie:

1. w podziemiach budynku występuje zawilgocenie posadzki po wiosennych roztopach i obfitych opadach deszczu, skorodowany tynk na ścianach, brak wentylacji nawiewnej i wywiewnej piwnic – wykonać ocenę hydrologiczną poziomu wód gruntowych w miejscu lokalizacji budynku celem podjęcia stosownych działań zabezpieczających podziemia budynku przed napływem wód zaskórnych podczas obfitych opadów atmosferycznych,
2. w piwnicach ściany tynkowane i białkowane, tynk skorodowany – wykonać remont powłok tynkarskich po wykonaniu zaleceń zawartych w pkt. 1
3. nad piwnicami stropy ceramiczne na belkach stalowych – oczyścić z korozji i zabezpieczyć przed dalszą degradacją korozją widocznych elementów konstrukcji stropów w piwnicy,
4. tynki cementowo-wapienne na ścianach, stropach oraz spodach biegów schodowych, powłoka malarska złuszczone, spękane – wykonać remont klatki schodowej,
5. na elewacji tynki skorodowane, odspojone od podłoża, od strony elewacji tylnej - skorodowane spoinowanie okładziny cokołu, spękany beton schodów zewnętrznych – wykonać remont elewacji wraz ze schodami.

Z przedłożonych pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej wykonanych przez Artura Furmanowskiego i Janusza Dąbrowskiego posiadających uprawnienia do eksploatacji urządzeń instalacji i sieci elektrycznej oraz prac kontrolno-pomiarowych (odpowiednio na stanowisku eksploatacji i na stanowisku dozoru), wynika iż instalacja WLZ wykonana przewodami aluminiowymi o przekroju 4x16mm zasilana ze złącza kablowego – brak osłon puszek piętrowych, brak osłon zabezpieczeń przedlicznikowych, wygrzane łączenia w puszkach piętrowych – nie spełnia wymagań ochrony przeciwpożarowej. Również instalacja oświetleniowa klatki schodowej – OKS wykonana przewodami aluminiowymi podzielona na obwody – na strychu brak ochrony p.poż., uszkodzony osprzęt, na klatce schodowej brak osłon puszek łączeniowych, brak klosza lampy WOS, w piwnicy uszkodzony osprzęt elektryczny, częściowo wyrwany z tynku, prowizoryczne przedłużenia - nie spełnia wymagań ochrony przeciwpożarowej.

W wyniku oględzin budynku przeprowadzonych w dniu 27.03.2018 roku przy udziale zarządcy - MZB Sp. z o.o. BOK Nowe Miasto stwierdzono:

- dach budynku na gwarancji po przeprowadzonym remoncie,
- na strychu na kominie widoczne zacieki, przebarwienia tynku. Podłoga drewniana, miejscowo (nad mieszkaniem nr 6) uszkodzone deski podłogowe, na całej powierzchni deski klawiszują,
- klatka schodowa – spękany tynk na skosie dachu, biegi schodowe drewniane bez uwag,
- piwnice – brak tynku na ścianach korytarza i kominie, ściana zewnętrzna od strony ul. Psie Pole zawilgocona, tynk zmurszały, cegła zlasowana, posadzka w piwnicy cementowa z ubytkami zawilgocona,
- elewacja – na ścianie szczytowej tynk odparzony z licznymi ubytkami, od strony elewacji tylnej - skorodowane spoinowanie okładziny cokołu, spękany beton schodów zewnętrznych.

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 należyтым 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. Wspólnotę Mieszkaniową 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

Przeprowadzone oględziny jak i protokoły z przeglądu pięcioletniego oraz kontroli rocznej wykazały nieodpowiedni stan techniczny budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu w zakresie elewacji (popękany odspajający się tynk ściany szczytowej, braki w spoinowaniu okładziny cokołu od strony podwórka), tynków wewnętrznych na klatce schodowej i w piwnicy (zawilgocone ściany

przyziemia, zmurszały tynk, skorodowane elementy stalowe konstrukcji stropu piwnicy), posadzki w piwnicy i przy wejściu do budynku, schodów zewnętrznych od strony podwórka, nie spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej instalacji elektrycznej OKS i WLZ, który wynika z niepodjęcia przez właściciela obiektu tj. Wspólnotę Mieszkaniową ciężących na niej obowiązków, wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane, tj. niepodjęciem przez Wspólnotę Mieszkaniową robót doprowadzających obiekt do należytego stanu technicznego.

Oględziny przeprowadzone przez tut. organ w dniu 27 marca 2018 r. oraz kontrola okresowa pięcioletnia polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu przeprowadzona przez - architekt mgr inż. Irena Dziedzic w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w piwnicy budynku – 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.

Zgodnie z pkt.2.2.1. normy PN-83/B-03430/Az3 Wentylacja pomieszczeń niemieszkalnych. Piwnice powinny mieć zapewniony dopływ powietrza przez otwierane okna lub specjalne otwory w przegrodach zewnętrznych. Dla odpływu powietrza należy stosować przewody wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej o działaniu ciągłym. Strumień powietrza wentylacyjnego powinien odpowiadać 0,3 wymianom na godzinę. Piwnice podzielone ażurowanymi ścianami należy traktować jako jedno pomieszczenie. Pomieszczenia piwniczne w budynku przy ul. Samosierry 2 w Wałbrzychu są zawilgocone – brak prawidłowo działającej wentylacji nawiewno-wywiewnej

W tym miejscu 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 należyтым 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 ciężących na nim ustawowych obowiązków.

Zgodnie z art. 66 ust.1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego, - „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku”, co niniejszą decyzją orzeczono.

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 części wspólnych budynku, co jest zgodne z art. 104 § 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Decyzji niniejszej w zakresie pkt. 1 i 2 – został nadany zgodnie z art. 108 § 1 kpa rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, które to dobra mogą być zagrożone poprzez porażenie prądem, pożarem.

Pouczenie

Roboty budowlane, o których mowa w niniejszej decyzji, 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 w wyznaczonych terminach 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 prawidłowość funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniach piwnic.

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
Mariola Kraus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego wg rozdzielnika.

