

DECYZJA Nr. 260...../2017

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U.2017.1332 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U.2017.1257) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu

NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych – właścicielce budynku mieszkalnego  
przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu,

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu, poprzez wykonanie robót jak niżej:

- 1) w lokalu nr 2 - wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniu łazienki, w której zlokalizowany jest piec centralnego ogrzewania na paliwo stałe,
- 2) w lokalu nr 4 montaż wkładu żaroodpornego w przewodzie kominowym nr 8, do którego jest wpięty komin
- 3) w lokalu nr 6 – odłączenie od przewodu dymowego pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe usytuowanego w przedpokoju i zamurowanie wlotu do komina, wykonanie prawidłowej wentylacji nawiewnej w pomieszczeniu łazienki,
- 4) naprawa i uzupełnienie tynków na klatce schodowej,
- 5) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych budynku,
- 6) uzupełnienie tynków elewacji budynku, uzupełnienie spoinowania cokołu,
- 7) naprawa opaski betonowej od strony tylnej budynku wraz z jej uzupełnieniem od strony frontowej
- 8) naprawa i uzupełnienie tynków ścian piwnicy wraz z ich osuszeniem,
- 9) naprawę lub wymianę uszkodzonej drewnianej stolarki okiennej,

Roboty, o których mowa w pkt 1-3 należy wykonać w terminie do dnia 28.02.2018 r.

Roboty, o których mowa w pkt 4-9 należy wykonać w terminie do dnia 31.08.2018 r.

ZAKAZUJĘ:

- 1) użytkowania pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe zlokalizowanego w łazience lokalu nr 2 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w tym pomieszczeniu,
- 2) użytkowania pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe zlokalizowanego w przedpokoju lokalu nr 6 do czasu jego odłączenia.

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

Uzasadnienie

W dniu 21.02.2017 r. tut. Organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu i wyznaczył oględziny w przedmiotowej sprawie.



W dniu 17.02.2017 r. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. przedłożył część żądanych żądaniem z dnia 10.02.2017r. o znaku PINB.WB/7356/373-60/-17/RK/203 /2017 protokołów wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a i c, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, które zostały uzupełnione przy pismach z dnia 01.08.2017 r., 19.09.2017 r. oraz 16.10.2017 r.

Tutejszy Organ przeprowadził w dniach 03.03.2017 roku oraz 02.08.2017 roku oględziny stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu.

W wyniku oględzin w dniu 03.03.2017 roku, przeprowadzonych w obecności właściciela budynku – Gminy Wałbrzych, zarządcy MZB Sp. z o.o. BOK Podgórze oraz najemcy lokalu stwierdzono:

- w **lokalu nr 4** - lokal mieszkalny składa się z kuchni, pokoju, przedpokoju i WC. W lokalu brak gazu. W kuchni zamontowany piec kominkowy. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni wyprowadzona przez ścianę ponad rurą dach po elewacji w obudowie. W pomieszczeniu WC okno stare drewniane, wentylacja wywiewna pomieszczenia – kolanem przez kuchnię wyprowadzona przez ścianę rurą ponad dach po elewacji w obudowie (wentylacja wywiewna wykonana przez właściciela budynku). W lokalu stare drewniane okna skrzynkowe.

W wyniku oględzin w dniu 02.08.2017 r. nieudostępniionych podczas poprzednich oględzin w dniu 03.03.2017r. lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynku stwierdzono:

- w **lokalu nr 2** - lokal mieszkalny składa się z kuchni, pokoju i łazienki. Wentylacja wywiewna pomieszczenia kuchni podłączona do zewnętrznych przewodów wentylacyjnych. Kuchnia wyposażona jest w kuchenkę gazową czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym, zlewozmywak. Pomieszczenie nie posiada wentylacji nawiewnej. Kuchnia połączona z pokojem drzwiami przesuwными. W łazience wentylacja wywiewna podłączona do zewnętrznych przewodów wentylacyjnych. W łazience zlokalizowano piec centralnego ogrzewania na opał stały. W pomieszczeniu brak wentylacji nawiewnej. Do łazienki prowadzą stare drzwi drewniane bez kratki wentylacyjnej u dołu. W lokalu mieszkalnym okna PVC bez nawiewników.

- w **lokalu nr 6** - lokal mieszkalny składa się z kuchni, pokoju, przedpokoju i łazienki. Mieszkanie w trakcie prac remontowych. W pomieszczeniach kuchni i łazienki wentylacje wywiewne podłączone do zewnętrznych przewodów wentylacyjnych. Wentylacja nawiewna w kuchni wyprowadzona przez ścianę na zewnątrz. Pomieszczenie łazienki nie posiada wentylacji nawiewnej. Drzwi do łazienki szer. 80 cm nie posiadają u dołu kratki wentylacyjnej. W lokalu mieszkalnym okna PVC bez nawiewników. W przedpokoju o wymiarach 1,65x1,60x2,55m (kubatura 6,73m<sup>3</sup>), zlokalizowany jest piec centralnego ogrzewania na opał stały. W pomieszczeniu brak wentylacji nawiewnej i wywiewnej.

Na klatce schodowej na wysokości strychu popękany tynk na styku ścian ze stropem. Dach po remoncie, konstrukcja drewniana nad mieszkaniem nr 6 nowa, w pozostałej części krokwie częściowo wzmocnione, niektóre noszą ślady osmolenia. Klatka schodowa drewniana, okna na klatce schodowej drewniane z popękanymi szybami. W piwnicy tynki częściowo zmurowane, przy posadzce zawilgocone. Opaska z tyłu budynku z popękanych płyt chodnikowych, od przodu budynku brak opaski. Brak szyb w oknie piwnicznym. Ubytki tynku nad drzwiami z tyłu budynku, ubytki w spoin w cokole.

Otrzymany przy piśmie MZB sp. z o.o. z dnia 19.09.2017 r. Protokół kominiarski nr 846 z dnia 04.08.2017r. sporządzony przez Mistrza Kominiarskiego Daniela Siarę zawiera następujące uwagi dla niżej wymienionych lokali mieszkalnych:

1. W **lokalu nr 2** brak wymaganej wentylacji nawiewnej dla pieca centralnego ogrzewania, brak nawiewu w drzwiach łazienki, okna PVC bez nawiewników..
2. W **lokalu nr 4** piec kominkowy podłączony bez wkładu.
3. W **lokalu 6** bez uwag.

Otrzymany przy piśmie MZB sp. z o.o. z dnia 17.02.2017 r. protokół z kontroli okresowej pięcioletniej z *maja 2013r.*, sporządzony przez mgr inż. Rafała Burzykowskiego posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń wykazał między innymi następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu:

1. ubytki istniejącej opaski – uzupełnić ubytki istniejącej opaski w obrysie budynku,
2. miejscowe ubytki tynków w pasach przyziemia, zawilgocone mury piwniczne – uzupełnić brakujące tynki elewacyjne, usunąć wilgoć,



3. ubytki tynków, złuszczenia powłok malarskich klatki schodowej, pomieszczeń wspólnego użytkowania - uzupełnić tynki, odnowić powłokę malarską  
W wyniku kontroli jak wyżej mgr inż. Rafał Burzykowski oszacował całkowite zużycie budynku na poziomie 45,16%, co w skali ogólnego stanu technicznego budynku wskazuje na stan średni.

Otrzymał przy ww. piśmie protokół z kontroli okresowej rocznej z 2 maja 2016r., sporządzony przez mgr inż. Piotra Olczaka, posiadającego uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz mgr inż. Mieczysława Czwardona, posiadającego uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w zakresie instalacji i sieci sanitarnych, wykazał następujące nieprawidłowości w stanie technicznym elementów budynku przy ul. Świdnickiej 60:

- tynki - zewnętrzne zabrudzenia,
- gzymsy - rysy, pęknięcia, zabrudzenia,
- rynny, rury spustowe - połączenie rynny z rurą spustową skorodowane,
- bieg schodowy - braki w tralkach, balustrada do malowania,
- stolarka okienna - do wymiany,
- stolarka drzwiowa - do malowania,
- ściany piwnic (części wspólne) - zawilgocenia, ubytki tynku
- strych - ubytki tynków.

Na podstawie wyników przeprowadzonych kontroli mgr inż. Piotr Olczak i mgr inż. Mieczysław Czwardon zalecili:

1. remont elewacji,
2. wymianę skorodowanej części łączącej rynnę z rurą spustową
3. wymianę drzwi wejściowych i okien klatki schodowej,
4. balustrady do malowania, uzupełnić brakujące tralki

Ogłędziny przeprowadzone przez tut. Organ w dniach 03.03.2017 roku oraz 02.08.2017 roku w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że w lokalach mieszkalnych nr 2 i 6 - brak jest prawidłowej wentylacji nawiewnej, 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/A z 3 lutego 2000).

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 ma obowiązek 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.

Zgodnie z § 77.1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.), pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. Zgodnie z normą PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania - wraz ze zmianą PN-83/B-03430/ Az3:2000. 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 powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba). Ponadto zgodnie z § 136. 2a. Kotły na paliwo stałe o mocy cieplnej nominalnej do 10 kW mogą być instalowane w budynkach, o których mowa w § 132 ust. 3, na poziomie ogrzewanych pomieszczeń, w pomieszczeniach niebędących pomieszczeniami mieszkalnymi: 1) o kubaturze wynikającej ze wskaźnika 4m<sup>3</sup>/kW nominalnej mocy cieplnej kotła, lecz nie mniej niż 30 m<sup>3</sup>, 2) spełniających wymagania dotyczące wentylacji, o których mowa w § 150 ust. 9 oraz 4) zapewniających dopływ powietrza do spalania w ilości



co najmniej 10 m<sup>3</sup>/h na 1 kW nominalnej mocy cieplnej kotła – odpowiadających wymaganiom określonym w Polskiej Normie dotyczącej kotłowni wbudowanych na paliwo stałe. Jednocześnie art. § 150. 9. Mówi, iż w pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione.

Zaistniała sytuacja, tj. brak wentylacji nawiewnej w pomieszczeniu łazienki lokalu mieszkalnego nr 2 gdzie zlokalizowany jest kocioł centralnego ogrzewania na paliwo stałe oraz umieszczenie kotła centralnego ogrzewania na paliwo stałe w przedpokoju lokalu mieszkalnego nr 6 o kubaturze 6,73 m<sup>3</sup> tj. mniejszej od min 30 m<sup>3</sup> wymaganej § 136. 2a.1 cyt. rozporządzenia, obliguje tutejszy organ nadzoru budowlanego do podjęcia działań w celu wyeliminowania zagrożeń dla zdrowia lub życia ludzi oraz przywrócenia bezpieczeństwa osób, przez co konieczne jest wykonanie robót wymienionych w pkt 1 i 3 decyzji.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust. 1 pkt 1, 3 Prawa budowlanego, a więc gdy obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska albo gdy jest w nieodpowiednim stanie technicznym – 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 pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe zlokalizowanego w łazience lokalu nr 2 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji nawiewnej w tym pomieszczeniu oraz użytkowania pieca centralnego ogrzewania na paliwo stałe zlokalizowanego w przedpokoju lokalu nr 6 do czasu jego odłączenia. 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 należyтым 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 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.

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 – 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 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 użytkowania całego budynku, bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, higieny i zdrowia (istnieje



bowiem potencjalne zagrożenie dla zdrowia, życia mieszkańców z powodu możliwości wystąpienia zatruc szkodliwymi substancjami, pożaru, wybuchu w budynku przy ul. Świdnickiej 60 w Wałbrzychu).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym w szczególności dowód z oględzin z dnia 03.03.2017r. oraz z dnia 02.08.2017 r. roku, aktualne protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Wobec powyższego rozstrzygnięto jak na wstępie.

**Pouczenie:**

Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy wykonać według wskazań i pod nadzorem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).

*O wykonaniu nakazu 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 prawidłowość działania wentylacji nawiewno-wywiewnej i odłączenia pieca centralnego ogrzewania.*

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.



**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzycha**

*Mariola Kraus*

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B  
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
- ② Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.  
ul. G. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych
3. PINB a/a DK

