

Wałbrzych, dn. 2017-06-08

09-06-2017

13. 06. 2017

DECYZJA Nr 136/2017

550517

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,2,3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Fredry 3 w Wałbrzychu (działka nr 383/1, obręb Nowe Miasto 21)

13 06 2017

nakazuję:

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi budynku przy ul. Fredry 3 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Fredry 3 w Wałbrzychu (działka nr 383/1, obręb Nowe Miasto 21), poprzez wykonanie robót jak niżej:

1. drenażu budynku,
2. osuszenia i odgrzybienia ścian i stropów piwnic i parteru oraz posadzki w piwnicy i podłóg w lokalach na parterze,
3. izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian fundamentowych i piwnic do poziomu terenu,
4. izolacji poziomej ścian,
5. uzupełnienia spoin cokołu wykonanego z piaskowca od strony ul. Fredry,
6. zabezpieczenia okien piwnicznych od strony ul. Fredry pod lokalem nr 1 przed dostawaniem się wody opadowej do pomieszczenia piwnicy,
7. naprawy spękanych murów oporowych przy zejściu do piwnicy,
8. naprawy ścian i posadzki w piwnicy,
9. oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego stalowych elementów konstrukcyjnych stropów (kształtowników stalowych) oraz uzupełnienie tynków na sufitach stropów piwnic,
10. wymiany tynków w obrębie ścian parteru (po odgrzybieniu i usunięciu wilgoci),
11. remontu podłóg w lokalach na parterze (po odgrzybieniu i usunięciu wilgoci),
12. remontu klatki schodowej,
13. remontu elewacji,
14. w lokalu mieszkalnym nr 3 wentylacji wywiewnej w kuchni i łazience, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
15. w lokalu mieszkalnym nr 4 nawiewu w drzwiach do łazienki.

Ustala się termin wykonania nakazów, o których mowa:

- w punktach 5,6,14,15 do 30.10.2017r.,
- w punktach 1-4 oraz 7-13 do 30.10.2018r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, gdyż jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z posiewu grzybni oraz zatruciu szkodliwymi substancjami.

zakazuję:

użytkowania lokali nr 1 i 2 do czasu wykonania robót budowlanych, o których mowa w punktach I-11.

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

Uzasadnienie

Pismem z dnia 23.01.2017r. Agnieszka Wiśniewska, najemca lokalu mieszkalnego przy ul. Fredry 3/1 w Wałbrzychu, stanowiącego własność Gminy Wałbrzych, zwróciła się do tut. Inspektoratu w sprawie wilgoci i zagrzybienia w lokalu (po kapitalnym remoncie w 2015r.), w którym mieszka z dwójką dzieci (2 lata i 9 lat), z powodów których dzieci cały czas chorują. Do pisma dołączono plik zdjęć obrazujących stan mieszkania nr 1 oraz zaświadczenie lekarskie wystawione na Stanisława Wiśniewskiego, mówiące m.in. o unikaniu wilgoci – zmianie mieszkania na suche.

Pan mgr inż. Michał Chorostin, właściwie uprawniony, w protokole z przeglądu 5-letniego budynku z października 2012r. stwierdził w piwnicy i w obrębie klatki schodowej liczne lokalne zawilgocenia ścian i posadzek, odparzone i spękanie tynki, w wielu miejscach zawilgocone i zmurszałe, świadczące o uszkodzeniach lub braku izolacji przeciwwilgociowych ścian (pionowych i poziomych) lub o nieskutecznym odwodnieniu terenu przy budynku. Elewacja z ubytkami, spękaniem i odparzeniami tynków (odstają od ściany grożąc niekontrolowanym odrywaniem się, co może stanowić zagrożenie dla ludzi wchodzących lub przechodzących obok budynku), częściowo bez zewnętrznych okładzin tynkarskich, ubytkami spoin i licznymi zawilgoceniami w murach ścian zewnętrznych. Remont izolacji pionowych i poziomych przeciwwilgociowych, elewacji oraz tynków w obrębie piwnicy i klatki schodowej, jako oznaczone w protokole IV stopniem pilności, powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym i wykonane do 5.10.2017r.

Dokonujący przeglądu stwierdził liczne zawilgocenia ścian murowanych, lokalne ubytki fragmentów cegieł i spoin w murach ścian konstrukcyjnych, uszkodzenia okładzin tynkarskich cokołu i ściany częściowo bez zewnętrznych okładzin tynkarskich, co naraża je na bezpośrednie oddziaływania atmosferyczne, widoczne znaczne zużycie eksploatacyjne ścian konstrukcyjnych, miejscowe zawilgocenia również ścian wewnętrznych w lokalach mieszkalnych. Zalecono uzupełnienie spoin i fragmentów cegieł w murach, uzupełnienie brakujących i remont uszkodzonych zewnętrznych okładzin tynkarskich, zlikwidowanie zacieków, zawilgoceń, zagrzybienia oraz przyczyn doprowadzających do takiego stanu. Roboty te według ww. protokołu należało wykonać w 2013 roku – III stopień pilności. Również w tym terminie zalecił oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne stalowych elementów konstrukcyjnych zawilgoconych stropów nad piwnicami, z licznymi ubytkami tynków, tj. kształtowników stalowych, których stopki są odsłonięte i skorodowane.

Pismem z dnia 28.02.2017r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Fredry 3 w Wałbrzychu (działka nr 383/1, obręb Nowe Miasto 21), stanowiącego własność Gminy Wałbrzych.

W trakcie dokonywania oględzin budynku przez przedstawiciela tut. Organu w dniu 09.03.2017r., przy udziale przedstawiciela Gminy Wałbrzych oraz zarządcy budynku stwierdzono: znaczne zawilgocenie i zagrzybienie piwnicy i parteru. W piwnicy ubytki w posadzce, ubytki tynków ścian i sufitów, fragmentami zmurszała cegła. Klatka schodowa z

ubytkami tynków na ścianach i spękaniem suficie, murki oporowe przy zejściu do piwnicy od strony podwórka mocno uszkodzone. Elewacja od strony podwórka – znaczne ubytki i odspojenia tynku, ubytki spoin, od strony ul. Fredry w okładzinie z piaskowca ubytki spoin oraz brak podmurówki przy oknach piwnicznych pod lokalem nr 1 usytuowanych poniżej poziomu terenu. Powyższe ustalenia potwierdzają nieodpowiedni stan techniczny budynku opisany w protokole 5-letnim.

Podczas oględzin lokalu mieszkalnego nr 1 na parterze budynku, jak ustalono gruntownie wyremontowanym w czasie październik-grudzień 2015r., stwierdzono wilgoć i naloty grzyba na ścianach – najgorszy stan przy listwach podłogowych, wentylacje nawiewno-wywiewne sprawnie działające. Lokal mieszkalny nr 2 na parterze budynku, w stanie nie nadającym się do użytku z powodu wilgoci i zagrzybienia - od podłóg po sufit, lokal posiada wentylację nawiewno-wywiewną. Od pierwszego piętra wzwyż lokale bez wilgoci, pomimo braku odpowiednich wentylacji. W lokalu nr 3 (I piętro) stwierdzono brak wywiewu z kuchni (z kuchenką gazową czteropalnikową) i łazienki, a w lokalu nr 4 brak kratki wentylacyjnej w drzwiach łazienkowych.

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, 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.

Stwierdzone w budynku nieprawidłowości jak wyżej, do chwili obecnej nie zostały usunięte, mają one wpływ na stan techniczny całego budynku i bezpieczeństwo jego użytkowania (istnieje potencjalne zagrożenie zdrowia najemców budynku przy ul. Fredry 3 w Wałbrzychu z powodu możliwości wystąpienia posiewu grzybni), nie gwarantują bowiem spełnienia wymagań podstawowych w zakresie odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych art. 5 ust.1 pkt 1 lit. d oraz w art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane oraz narusza przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r., Nr 75 poz. 690 ze zm.). Grzyby – pleśnie, występujące w lokalach nr 1 i 2 nie są obojętne dla zdrowia – często prowadzą do powstania chorób dróg oddechowych i alergii. Istniejące potencjalne zagrożenie wymaga jak najszybszej interwencji. Konieczne jest czasowe wykwaterowanie mieszkańców i przeprowadzenie gruntownych remontów mieszkań, celem przywrócenia normalnego mikroklimatu w mieszkaniach zapobiegającego rozwojowi korozji biologicznej.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowi w § 170 ust. 1, iż urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzenia spalin, a także dopływu powietrza do spalania określone w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych, a w § 77, iż pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych. W § 79. ust. 1 podaje, iż drzwi do łazienki i wydzielonego ustępu (wc) powinny mieć, w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza.

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 dwójgciem drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym budynku jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu w budynku wielopoziomowym.

Ustanowienie wymagań odnoszących się do odpowiedniego wentylowania pomieszczeń w przepisach techniczno-budowlanych ma na celu uniknięcie zagrożeń spowodowanych brakiem odpowiedniego dopływu i odpływu powietrza do i z pomieszczeń, mogącego stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, brakiem wentylacji lokalu zapewniającej odpowiedni skład powietrza w jego pomieszczeniach. W zamkniętych pomieszczeniach bez odpowiedniej ilości świeżego powietrza, następuje niedotlenienie, zwiększa się stężenie dwutlenku węgla i pogarsza samopoczucie ludzi. Urządzenia grzewcze spalają tlen z mieszkania, niezbędny także dla ludzi. Te ubytki muszą być uzupełniane z zewnątrz, wentylacją nawiewną i na zewnątrz, wentylacja wywiewna usuwa „zużyte powietrze” z pomieszczenia, zawierające m.in. produkty powstałe w procesie spalania.

W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 66 ust.1 pkt 1,2,3 Prawa budowlanego, a więc gdy 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 – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku oraz zgodnie z art. 66 ust. 2 właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, co w tym przypadku uczyniono.

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).

Mając na względzie zgromadzony materiał dowodowy, w tym dowód z oględzin, protokoły badań i sprawdzeń, tut. Organ postanowił jak na wstępie.

Decyzji nadano na podstawie art. 108 Kpa rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, którego zagrożenie może wynikać w szczególności z możliwości wystąpienia posiewu grzybni.

POUCZENIE:

Roboty budowlane należy wykonać według wskazań i pod kierownictwem osoby uprawnionej, spełniającej wymogi art.12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonanie robót należy zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami, opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji w lokalach 2,3,4.

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.

Zgodnie z art.127a kpa 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.



Z upoważnienia
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Wałbrzycha

Inspektor
Danuta Piłner

Otrzymują:

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

Do wiadomości :

- ② Prezydent Miasta Wałbrzycha BAA-B, ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
3. PINB-a/a DP

