



F2019/0577/13870

Wałbrzych, 2019-05-06

TIT-p.W. Szepeński

Ofic. 2019.05.09

+ BOK Śródmieście

## DECYZJA Nr. 28.../2019

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1,3 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 1202 ze zm.) oraz art. 104 § 1, § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018r., poz. 2096 ze zm.) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu (dz. nr 68, obręb Śródmieście nr 27), w części dotyczącej lokali mieszkalnych nr 1 i nr 14 w budynku jak wyżej

### NAKAZUJĘ

Gminie Wałbrzych

z siedzibą: pl. Magistracki 1 w Wałbrzychu

- właścicielowi lokali nr 1,14 w budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu (dz. nr 68, obręb Śródmieście nr 27), poprzez wykonanie w lokalach nr1 i nr 14 robót jak niżej:

1. w lokalu nr 1:

- 1.1 usunięcie zawilgoconych, uszkodzonych tynków na ścianach oraz usunięcie uszkodzonej, zawilgoconej części podłogi,
  - 1.2 likwidację zawilgocenia ścian i podłóg,
  - 1.3 odgrzybienie ścian i podłóg,
  - 1.4 naprawę podłóg i tynków ścian po robotach osuszeniowych i odgrzybieniowych,
  - 1.5 w kotłowni odłączenie wentylacji wywiewnej od przewodu kominowego nr 5 (numeracja przewodów według protokołu kominiarskiego Daniela Siary nr 116 z dnia 22.01.2019r.) i zamurowanie wlotu do komina,
  - 1.6 w kotłowni wykonanie prawidłowej wentylacji wywiewnej,
2. w lokalu nr 14:
- 2.1 w kuchni wykonanie wentylacji wywiewnej.

Ustala się terminy wykonania nakazów do dnia 30.11.2019r.

### ZAKAZUJĘ:

- użytkowania lokalu nr 1 do czasu wykonania robót budowlanych, o których mowa w punktach 1.1-1.4,
- zakazuję użytkowania kotła c.o. na paliwo stałe w kotłowni lokalu nr 1 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewnej w kotłowni,
- zakazuję użytkowania trzonu kuchennego w lokalu nr 14 do czasu wykonania wentylacji wywiewnej w kuchni,

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



## Uzasadnienie

Pismem z dnia 06.11.2018r. najemca jednego z lokali w budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu zwrócił się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha o kontrolę stanu technicznego budynku informując, że w lokalu nr 1, którego jest najemcą, na ścianach jest grzyb, a w powietrzu czuć wilgoć.

Żądaniem z dnia 02.01.2019r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wałbrzycha zażądał udostępnienia przez zarządcę budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu, tj. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. z siedzibą ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych aktualnych protokołów z okresowych kontroli budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu, wymaganych art. 62 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Zawiadomieniem z dnia 21.01.2019r. tut. organ nadzoru budowlanego wszczął z urzędu postępowanie administracyjne o znaku PINB.WB.4263.2.2019 w sprawie stanu technicznego budynku przy al. Wyzwolenia 32 (dz. nr 68, obręb Śródmieście nr 27) i na dzień 11.02.2019r. wyznaczył oględziny w tej sprawie.

Podczas oględzin lokalu nr 1 w budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu przeprowadzonych w dniu 11.02.2019r. przez przedstawiciela tut. Organu, przy udziale zarządcy budynku, w obecności najemcy, przy wejściu do lokalu na drzwiach stwierdzono naloty pleśni. W lokalu czuć pleśń, ściany i podłogi zawilgocone z nalotami pleśni, częściowo odbite tynki w celu osuszenia ścian. W kuchni z kuchenką gazową nawiew wykonany w ścianie zewnętrznej, wywiew z wentylatorem elektrycznym wpięty do przewodu kominowego, w łazience bez urządzeń ogrzewczych nawiew poprzez kratkę w drzwiach, wywiew w płaszczyźnie sufitu, w kotłowni z kotłem c.o. na opał stały wywiew kanałem przez przedpokój do przewodu kominowego, nawiew kratką w drzwiach. W lokalu nr 14 stwierdzono brak wentylacji wywiewnej w kuchni z trzonem kuchennym i kuchenką gazowo-elektryczną, nawiew odbywa się poprzez starą stolarkę skrzynkową, drewnianą.

Protokół kominiarski z dnia 22.01.2019r. określił stan techniczny przewodów jako dobry, w dniu kontroli przewody szczelne, ciąg przewodów kominowych jest prawidłowy, urządzenia kominowe działają prawidłowo, w lokalu nr 1 stwierdził nieprawidłowe podłączenie wentylacji wywiewnej rurą PCV do przewodu z łazienki i kotłowni, na schemacie podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominowych widoczne jest wpięcie wentylacji wywiewnej kotłowni w lokalu nr 1 do przewodu nr 5, do którego również wpięte są wentylacje wywiewne z łazienki lokalu nr1, wc na korytarzu oraz wentylacja kuchni i łazienki z lokalu nr 6. W lokalu nr 14 stwierdził brak wentylacji wywiewnej w kuchni.

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 nieprawidłowości dotyczące zawilgocenia lokalu i nalotów pleśni w lokalu nr 1 i nieprawidłowej wentylacji wywiewnej w lokalu nr 1 oraz braku wentylacji wywiewnej w lokalu nr 14, do chwili obecnej nie zostały usunięte, co może mieć wpływ na pogarszanie się właściwości użytkowych i sprawności technicznej całego budynku, i co może stanowić zagrożenie dla konstrukcji budynku oraz bezpieczeństwa jego użytkowania wobec możliwości ewentualnego zagrożenia pożarem, zatruciem oraz rozszerzeniem się zagrzybienia i zawilgocenia na części wspólne budynku. Wskazać należy, że wymienione wady w budynku, nie gwarantują spełnienia wymagań podstawowych w zakresie bezpieczeństwa użytkowania oraz odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, o których mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego oraz stoją w sprzeczności z wymaganiami określonymi w art. 5 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, stanowiącym, że obiekt budowlany należy utrzymywać 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 naruszają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015, Nr 75 poz. 1422 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. 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 § 150 ust. 3, iż w instalacjach wentylacji i klimatyzacji nie należy łączyć ze sobą przewodów z pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych. 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.

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.

Istniejące nieprawidłowe podłączenie wentylacji wywiewnej kotłowni w lokalu nr 1 do przewodu nr 5 może stanowić ewentualne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego. Wprawdzie mistrz kominarski w protokole z dnia 22.01.2019r. stwierdził „podczas kontroli ciąg przewodów kominowych jest prawidłowy w przewodach kominowych”, to jednak w przypadku odmiennych warunków pogodowych, może nastąpić zakłócenie ciągu kominowego, co spowodować może przedostanie się dymu z kotłowni lokalu nr 1 poprzez kratki wentylacyjne do innych pomieszczeń, tj. do łazienki i wc lokalu nr 1 oraz kuchni i łazienki lokalu nr 6. Wykazane w protokole z dnia 22.01.2019r. na schemacie podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominowych również wpięcia do przewodu nr 5 wentylacji wywiewnych w lokalu nr 1- z łazienki, wc na korytarzu oraz wentylacji kuchni i łazienki z lokalu nr 6 nie jest zgodne z aktualnie obowiązującym przepisem § 150 ust. 3 warunków technicznych, jednakże, mając na uwadze, iż budynek został wzniesiony w okresie przedwojennym oraz fakt potwierdzenia przez mistrza kominarskiego prawidłowego ciągu i szczelności przewodów kominowych - należy opowiedzieć się za pozostawieniem takiego rozwiązania.

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 bądź środowiska 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 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, co w tym przypadku uczyniono. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Występowanie zagrzybienia ma negatywny wpływ na zdrowie bądź życie człowieka, w szczególności na drogi oddechowe człowieka. W związku z powyższym niniejszą decyzją zakazano użytkowania lokalu nr 1 do czasu usunięcia nieprawidłowości jak wyżej. Zakazano również użytkowania kotła c.o. na paliwo stałe w lokalu nr 1 oraz trzonu kuchennego w lokalu nr 14 do czasu wykonania prawidłowej wentylacji wywiewnej, gdyż nieprawidłowości w kwestii jak wyżej mogą stanowić zagrożenie ewentualnym pożarem, zatruciem.

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.

Mając na względzie wyżej powiedziane tut. organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji nakazującej wykonanie robót, o których mowa w osnowie – celem doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem.

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

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku przy al. Wyzwolenia 32 w Wałbrzychu w części dotyczącej lokali nr 1 i nr 14.

#### POUCZENIE:

Roboty budowlane 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).

Wykonanie robót w określonych terminach należy niezwłocznie zgłosić do tut. Organu, dołączając oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z wiedzą techniczną i przepisami oraz protokół kominiarski potwierdzający prawidłowe działanie wykonanych wentylacji wywiewnych w kotłowni lokalu nr 1 i w kuchni lokalu nr 14.

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 Wałbrzysza.

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.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla Miasta Wałbrzysza

Mariola Kraus

Otrzymują strony i uczestnicy postępowania administracyjnego według rozdzielnika.