

mpn. 25.07.2016  
SZN/1054/2016  
Audyent

## DECYZJA Nr...../2016

Na podstawie **art. 66 ust. 1 pkt 1, 3** ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290) oraz **art. 104 § 1, § 2** ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 23) działając z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu – w części dotyczącej wentylacji i kanalizacji ściekowej toalet wspólnych w tym budynku

### nakazuję:

**Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu  
- właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu**

**usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu (działka nr 82/1, obręb nr 27 – Śródmieście) poprzez:**

- 1) wykonanie prawidłowych wentylacji nawiewno-wywiewnych dla toalet wspólnych zlokalizowanych od strony podwórza,
- 2) wykonanie prawidłowego odpowietrzenia kanalizacji sanitarnej obsługującej wspólne toalety jak wyżej.

**Ustala się termin wykonania nakazu, o którym mowa w punkcie 1 i 2 do dnia 15.11.2016r.**

**Roboty budowlane nakazane w punkcie 1-2 należy wykonać po uprzednim uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.**

### Uzasadnienie

Nieruchomość położona przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 82/1, obręb nr 27 – Śródmieście, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o czterech kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczonym. Budynek usytuowany jest w zabudowie półzwartej. Stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu, jego zarządcą jest „SIDOM” Zarządzanie Nieruchomościami w Wałbrzychu. Gmina Wałbrzych jest właścicielem 8 lokali mieszkalnych a jej łączny udział w nieruchomości wynosi 45,57%.

*Budynek figuruje w wykazie zabytków nieruchomych miasta Wałbrzycha oraz położony jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Stare Miasto, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 712/683/WŁ decyzją z dnia 08.12.1977r.*

Zawiadomieniem z dnia 24.03.2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wałbrzycha (dalej PINB) wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu.

Przed wszczęciem postępowania PINB zażądał od zarządcy budynku – „SIDOM” Zarządanie Nieruchomościami w Wałbrzychu, udostępnienia aktualnych protokołów z okresowych kontroli przedmiotowego budynku, wymaganych art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a, b i c, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, przeprowadzonych przez osoby właściwie uprawnione.

Z otrzymanego protokołu z okresowej pięcioletniej kontroli budynku nr 16, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania przedmiotowego budynku, jego estetyki i otoczenia, przeprowadzonej w dniu 25.11.2013r. przez mgr inż. Mieczysława Chlastawę, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wynika, że zużycie budynku na dzień kontroli oceniono na poziomie 26,58% co stanowi odpowiednik dobrego stanu technicznego obiektu (mieści się w przedziale 16% ÷ 30% procentowego zużycia).

W budynku od strony podwórza na półpiętrach (na trzech poziomach), po obu stronach klatki schodowej, znajdują się wspólne toalety. W przekazanym protokole kominiarskim nr 27/2014 z dnia 10.11.2014r. oraz protokole uzupełniającym z tej samej daty, mistrz kominiarski - Zdzisław Komorowski, stwierdził, że wylot odpowietrzenia kanalizacji sanitarnej z toalet wspólnych należy wyprowadzić ponad wyższą część budynku.

PINB w ramach wszczętego postępowania przeprowadził w dniach 15.04.2015r. i 21.03.2016r. (uzupełniające z powodu nie udostępnienia części lokali) oględziny części wspólnych budynku nr 16 oraz poszczególnych lokali użytkowych i mieszkalnych. W wyniku oględzin stwierdzono, że wyloty odpowietrzenia kanalizacji sanitarnej z toalet wspólnych na półpiętrach kończą się w połowie wysokości okien mieszkań zlokalizowanych na III piętrze budynku, w tym w bliskiej odległości od okna z kuchni lokalu mieszkalnego nr 9, który to lokal od sierpnia 2010r. jest zamieszkały przez rodzinę Dziuban. Wanda Dziuban w korespondencji kierowanej do tut. Organu skarżyła się na uciążliwe wyziewy z kanalizacji.

Ponadto ustalono, że toalety nie posiadają wentylacji wywiewnych, a istniejące w drzwiach do toalet nawiewy (np. trzy okrągłe otwory w dolnej części skrzydła drzwiowego do ustępu pomiędzy II i III piętrzem od strony lokalu nr 9) są niewystarczające. W trakcie oględzin wyczuwalny był nieprzyjemny, uciążliwy zapach na klatce schodowej. W 2014r. z powodu bliskiej odległości wylotu odpowietrzenia kanalizacji od wykonanego kanału wywiewnego dla łazienki z lokalu nr 9 – kanał ten został przez administrator lokalu nr 9 zaślepiiony od wnętrza łazienki (pozostało zakończenie kanału wywiewnego na elewacji budynku nad daszkiem od wspólnych toalet). Opisany wyżej stan faktyczny odzwierciedla znajdująca się w aktach sprawy w dokumentacja zdjęciowej.

Zgodnie z § 51 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia.

Zgodnie § 77 ust. 1 rozporządzenia jak wyżej pomieszczenie higienicznosanitarne, do których zalicza się między innymi ustępy (§ 76), powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych.

Drzwi do wydzielonego ustępu powinny mieć w dolnej części otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza (§ 79 ust.1 rozporządzenia).

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).

Zgodnie z § 140 ust. 1 rozporządzenia przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów.

Z kolei §125 ust. 1 rozporządzenia stanowi, że przewody spustowe (piony) grawitacyjnej instalacji kanalizacyjnej powinny być wyprowadzone jako przewody wentylujące ponad dach, a także powyżej górnej krawędzi okien i drzwi znajdujących się w odległości poziomej mniejszej niż 4 m od wylotów tych przewodów. Ust. 2 §125 wymienia przypadki, kiedy nie jest wymagane wyprowadzenie ponad dach wszystkich przewodów wentylujących piony kanalizacyjne.

Ogłędziny przeprowadzone w budynku przy ul. Konopnickiej 16 w sposób nie budzący wątpliwości wykazały, że we wspólnych toaletach brak jest prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz prawidłowego odpowietrzenia pionów kanalizacyjnych - wymaganych przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Polskimi Normami, w tym PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000.

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 należytych 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.

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.

Z akt sprawy wynika, że obowiązek utrzymywania i użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Konopnickiej 16 nie jest właściwie wykonywany przez jego właściciela, tj. Wspólnotę Mieszkańców.

Mając zatem na uwadze udokumentowany nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu, gdyż nie spełnia wymaganych przepisów, w tym techniczno-budowlanych, oraz zasad wiedzy technicznej, czego potwierdzeniem są ustalenia protokolarne z oględzin budynku przeprowadzonych w dniach 15.04.2015r. i 31.03.2016r. oraz protokoły kominiarskie z dnia 10.11.2014r. - tutejszy Organ został zobligowany do wydania niniejszej decyzji.

Niniejsza decyzja jest decyzją częściową (art. 104 §2 Kpa) i rozstrzyga sprawę stanu technicznego budynku w części dotyczącej wentylacji nawiewno-wywiewnej i kanalizacji sanitarnej w toaletach wspólnych budynku przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu.

Wobec powyższego rozstrzygnięto jak na wstępie.

Pouczenie:

**Roboty budowlane należy wykonać według wskazań osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, po uprzednim uzgodnieniu sposobu wykonania nakazanych robót z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu.**

**Roboty prowadzić pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności bez ograniczeń, spełniającej wymogi art. 12 ustawy Prawo budowlane (tj. osoby posiadającej uprawnienia budowlane i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego).**

*Wykonanie robót nakazanych niniejszą decyzją należy niezwłocznie zgłosić do tutaj. Organu, dołączając:*

- 1. oświadczenie (w oryginale) osoby uprawnionej, jak wyżej o zgodności wykonania robót z przepisami i zasadami wiedzy technicznej,*
- 2. opinię kominiarską potwierdzającą prawidłowość działania wentylacji nawiewno-wywiewnej w toaletach zawierającą pomiary prędkości i strumienia przepływu powietrza.*

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.



**Z upoważnienia**  
**Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego**  
**dla Miasta Wałbrzycha**  
**ZASTĘPCA PINB**  
**Renata Kościak**

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Konopnickiej 16 w Wałbrzychu  
z siedzibą: ul. Moniuszki 3, 58-300 Wałbrzych

Do wiadomości:

2. „SIDOM” Zarządzanie Nieruchomościami  
ul. Moniuszki 3, 58-300 Wałbrzych – zarządca budynku
3. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.  
ul. Andresa 48, 58-304 Wałbrzych – administrator lokalu nr 9
4. Prezydent Miasta Wałbrzycha, BAA-B  
ul. Kopernika 2, 58-300 Wałbrzych
5. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu  
Delegatura w Wałbrzychu  
ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych
6. PINB-a/a RK