

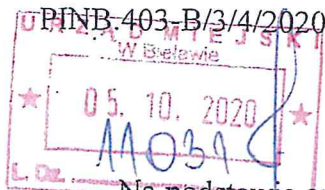
POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W DZIERŻONIOWIE
UL. ŚWIDNICKA 38, 58-200 DZIERŻONIÓW

Gm. 40.11.11.2020
Gm
6.10.2020
Hordy

OR - RKP



Dzierżonów, dnia 01.10.2020 r.



04.10.2020
Mitme

P.A. Mitme
Biel, 07.10.2020

DECYZJA NR 217/2020

Na podstawie art. 66 ust.1, pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 256), po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul. Nowobielskiej 51 w Bielawie,

ZAKAZUJE

Gminie Bielawa, właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 2, a zarazem właścicielowi całego budynku, w którym znajduje się ten lokal, położonego przy ul. Nowobielskiej 51 w Bielawie, użytkowania w/w lokalu, do czasu osuszenia i odgrzybienia ścian w tym lokalu oraz wykonania pozostałych robót określonych w pkt 1 litera a-g nakazu niniejszej decyzji.

NAKAZUJE,

Gminie Bielawa, właścicielowi budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Nowobielskiej 51 w Bielawie, usunąć stwierdzone nieprawidłowości, wykazane w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej, autorstwa Pani mgr inż. Aleksandry Borkowskiej-Kowalczyk oraz Pana mgr inż. Macieja Czarnieckiego, na podstawie projektu technicznego, sporządzonego przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności i posiadającą aktualne zaświadczenie o przynależności do izby samorządu zawodowego oraz pod nadzorem kierownika robót posiadającego uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i posiadającego aktualne zaświadczenie o przynależności do izby samorządu zawodowego, poprzez:

1. Wykonanie w terminie do 30.06.2021 r. w lokalu mieszkalnym nr 2, zgodnie z zalecaniami wynikającymi z pkt 3.10. w/w ekspertyzy:
 - a) skucia zawilgoconych i uszkodzonych tynków ze ścian,
 - b) oczyszczenia i osuszenia ścian,
 - c) odgrzybienia ścian np. preparatem impregnacynym SPE-SL F quick-mix,
 - d) uzupełnienia tynku na ścianach,
 - e) usunięcia zawilgoconych podłóg drewnianych,
 - f) nowych podłóg w w/w lokalu,
 - g) izolacji poziomej na stropie nad piwnicą.
2. Oczyszczyć i usprawnić w terminie do 30.06.2021 r. w pomieszczeniach piwnicznych w/w budynku, wentylację grawitacyjną.
3. Wykonanie w terminie do 30.06.2021 r., zgodnie z zalecaniami wynikającymi z pkt 3.10. w/w ekspertyzy, tj.:
 - a) izolacji poziomej zawilgoconych ścian w rejonie posadzek piwnic.
 - b) izolacji pionowej na licu ścian wewnętrznych piwnic,
 - c) izolacji poziomej podłóg w piwnicy,
 - d) drenażu opaskowego wokół budynku,
 - e) skucia zawilgoconego tynku na stropie w piwnicy oraz odspojonego tynku ze stopek belek stalowych,
 - f) nowego tynku na stropie w piwnicy oraz pomalować go farbą krzemianową.

Niniejsza decyzja w zakresie zakazu użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Uzasadnienie

W związku z otrzymanym, pismem dot. nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul. Nowobielawskiej 51 w Bielawie oraz znajdującego się w tym budynku lokalu mieszkalnego nr 2, w dniu 17.02.2020 r. tut. organ przeprowadził stosowną kontrolę.

W związku z powyższy z uwagi na brak wentylacji nawiewno-wywiewnej i występowanie pleśni na ścianach w/w lokalu wszczęto w tut. Inspektoracie z urzędu, postępowanie administracyjne w sprawie dotyczącej nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Nowobielawskiej 51 w Bielawie.

Podczas przeprowadzanej w dniu 17.02.2020 r. kontroli w w/w lokalu mieszkalnym nr 2 stwierdzono na ścianach wewnętrznych w dwóch pokojach i kuchni oraz na ścianach pomiędzy otworami okiennymi występowanie szarych nalotów pleśni. Stwierdzono także w kuchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego, gdzie znajduje się kocioł c.o. na paliwo stałe oraz kuchenka elektryczna, brak wentylacji nawiewno-wywiewnej.

W toku prowadzonego postępowania tut. organ, z uwagi na możliwość wystąpienia zagrożenia życia i zdrowia ludzi, powodowanego brakiem wentylacji nawiewno-wywiewnej w w/w lokalu wydał decyzję nr 38/2020 z dnia 04.03.2020 r., jako częściowe załatwienie sprawy, w której zakazał Gminie Bielawa, właściciele lokalu mieszkalnego nr 2, użytkowania znajdującego się w kuchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 2 kotła c.o. na paliwo stałe, zużywającego tlen do spalania paliwa z pomieszczeń, do czasu wykonania odpowiedniej wentylacji nawiewno-wywiewnej i uzyskania pozytywnego orzeczenia technicznego o zapewnieniu odpowiedniej wymiany powietrza dla celów bytowych i spalania paliwa w urządzeniu grzewczym, co za tym idzie możliwości bezpiecznego użytkowania znajdującego się w tym lokalu urządzenia grzewczego na paliwo stałe. Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie, w celu określenia stopnia zagrożenia dla zdrowia lub życia użytkowników przedmiotowego lokalu mieszkalnego jego stanu technicznego, a także przyczyn powstania zagrzybienia, sposobu usunięcia przyczyn powstawania zagrzybienia, określenia sposobu przywrócenia właściwych warunków użytkowych, higienicznych i zdrowotnych mieszkania, postanowieniem nr 39/2020 z dnia 04.03.2020 r., zażądał od Gminy Bielawa, właściciela budynku mieszkalnego położonego przy ul. Nowobielawskiej 51 w Bielawie, przedłożenia ekspertyzy mykologiczno-budowlanej lokalu mieszkalnego nr 2, znajdującego się w tym budynku. Zobowiązana dostarczyła ekspertyzę.

Autorzy ekspertyzy, tj.: Pani mgr inż. Aleksandra Borkowska-Kowalczyk oraz Pan mgr inż. Maciej Czarniecki, w lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul. Nowobielawskiej 51 w Bielawie, stwierdzili między innymi: zawilgocenie wszystkich ścian konstrukcyjnych w w/w lokalu; występowanie na jego ścianach grzybów pleśniowych należących do podgromad workowców i podgromad grzybów niedoskonałych; znaczne zawilgocenie podłogi drewnianej; mocne zawilgocenie ścian i stropu w piwnicy; mocne skorodowanie w piwnicy belek stalowych stropu odcinkowego; zawilgocenie posadzki w piwnicy; brak izolacji poziomej i pionowej ścian; brak izolacji podłogi na gruncie. Ponadto autorzy ekspertyzy stwierdzili, że: „W obecnej sytuacji przebywanie w omawianym lokalu mieszkalnym jest niedopuszczalne. Nie ma możliwości bezpiecznie użytkować lokal w związku z występującą pleśnią oraz wilgocią.”. A dalsze użytkowanie w/w lokalu mieszkalnego nr 2 może doprowadzić do chorób przewlekłych. Stwierdzili także, że wykonana w ostatnim czasie wentylacja w lokalu mieszkalnym nr 2 jest sprawna, a jej wykonanie było bardzo dobrym posunięciem, bowiem dobrze działająca i spełniająca swoje zadanie wentylacja pozwoli po remoncie, w przyszłości uniknąć podobnych sytuacji.

W związku z takim stanem faktycznym autorzy ekspertyzy zalecili wykonać w lokalu mieszkalnym nr 2: skucie zawilgoconych i uszkodzonych tynków ze ścian; oczyszczenie,

osuszenie oraz odgrzybienie ścian; uzupełnienie tynku na ścianach; usunięcie zawilgoconych podłóg drewnianych oraz wykonanie nowych podłóg, wykonując uprzednio izolację poziomą. Ponadto zalecili: wykonać izolację poziomą i pionową ścian fundamentowych; wykonać izolację poziomą podłóg na gruncie w piwnicy; wykonać drenaż opaskowy wokół budynku; skuć zawilgocony tynk na stropie w piwnicy oraz odspojony tynk ze stopek belek stalowych; wykonać nowy tynk na stropie w piwnicy oraz pomalować go farbą krzemianową; oczyścić i usprawnić nieskuteczną wentylację w pomieszczeniach piwnicznych.

Stwierdzony stan przedmiotowego budynku oraz mieszkania nr 2 jest niezgodny z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, z którego wynika, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać 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 ust. 1 pkt 1-7.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że budynek mieszkalny położony przy ul. Nowobielańskiej 51 w Bielawie oraz lokal mieszkalny nr 2 znajdujący się w tym budynku, stanowiący własność Gminy Bielawa jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Nieprawidłowością w tym przypadku jest występowanie: zagrzybienia i zawilgocenia ścian w lokalu mieszkalnym nr 2; zawilgocenia podłogi drewnianej w w/w lokalu; zawilgocenia ścian, podłóg i stropu w piwnicy; brak izolacji pionowej i poziomej ścian; brak izolacji poziomej podłogi na gruncie w piwnicy oraz niesprawa wentylacja w pomieszczeniach piwnicznych.

W szczególności należy stwierdzić, że w/w budynek mieszkalny oraz lokal mieszkalny nr 2 jest utrzymywany i użytkowany niezgodnie z wymaganiami art. 5 ust. 1, pkt. 1 lit. c, d, ustawy Prawo budowlane w związku z art. 5 ust. 2, z których wynika, że obiekt budowlany należy użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych. W Rozpatrywanym przypadku stwierdzono, że występuje: zagrzybienie i zawilgocenie ścian w lokalu mieszkalnym nr 2; zawilgocenie podłóg drewnianych w tym lokalu; możliwość zagrożenia dla zdrowia użytkowników tego lokalu; mocne zawilgocenie ścian i stropu w piwnicy; mocne skorodowanie w piwnicy belek stalowych stropu odcinkowego; zawilgocenie posadzki w piwnicy; brak izolacji poziomej i pionowej ścian; brak izolacji podłogi na gruncie. W rozpatrywanym przypadku zagrzybienie ścian w/w lokalu nr 2, powoduje wg. autorów ekspertyzy mykologiczno-budowlanej zagrożenie zdrowia ludzi przebywających w tym mieszkaniu.

Art. 61 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane nakłada na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2. Art. 5 ust. 2 w/w ustawy mówi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać 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 ust. 1 pkt 1-7, czyli m.in. w zakresie zapewnienia spełnienia wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa użytkowania.

W związku z powyższym niezbędnym się stało zakazanie użytkowania w/w lokalu mieszkalnego nr 2, do czasu wysuszenia i odgrzybienia ścian w tym lokalu oraz wykonania pozostałych robót określonych w pkt 1 litera a-g nakazu niniejszej decyzji.

Art. 66 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane mówi, że 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 tego obowiązku. Zgodnie z art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 - 3, właściwy organ może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a decyzja o zakazie użytkowania, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2, podlega

natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie. W przedmiotowym przypadku takie okoliczności mogące zagrażać życiu i zdrowiu ludzi zachodzą. Ustalono, że Gmina Bielawa, jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego przy ul. Nowobielańskiej 51 w Bielawie, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny nr 2. Dlatego też w świetle powyższych przepisów jest ona adresatem niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Dzierżoniowie
Krzysztof Umiński

Pouczenie!

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu, ul. J.E. Purkyniego 1, w terminie czternastu dni od dnia otrzymania decyzji, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie.

Decyzja na mocy art. 66 ust. 2 ustawy Prawo budowlane w zakresie zakazu użytkowania podlega natychmiastowemu wykonaniu.

1. Należy zawiadomić tut. organ o wykonaniu obowiązków przedkładając:
 - a) oświadczenie kierownika robót o wykonaniu nałożonych obowiązków, zgodnie z opracowanym projektem technicznym oraz z obowiązującymi przepisami w szczególności z wymaganiami określonymi w art. 5 ust. 1 i art. 10 ustawy Prawo budowlane i zasadami wiedzy technicznej,
 - b) oświadczenie osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie wentylacji i posiadającej aktualne zaświadczenie o przynależności do izby samorządu zawodowego, o zapewnieniu odpowiedniej wymiany powietrza w pomieszczeniach piwnicznych.
 - c) oświadczenie kierownika robót o wykonaniu nałożonych obowiązków zgodnie z niniejszą decyzją.
2. Podczas wykonywania robót należy zachować warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz.401).
3. Wykonując nałożone obowiązki należy zachować warunki określone w art. 5 ust. 1 i art. 10 ustawy Prawo budowlane.

Otrzymują strony:

1. Gmina Bielawa

Do wiadomości:

2. Starosta Dzierżoniowski
3. Aa. s-t.
4. Aa. TP.