ZARZĄD ZA
Kancelaria
Wpł. 08-03-2019
3225
Podpis

TP-7H

12-03-2019

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia
ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

PINB.WIK.5120.2.2019.GO
Nr kanc. 1926/2019

Wrocław, 5 marca 2019 roku

Decyzja nr 389 /2019

Na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane /tekst jednolity z 2018r., poz. 1202 ze zm./ oraz art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity z 2018r., poz. 2096 ze zm.; dalej Kpa/,

nakazuję

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową położonego przy **ul. Jedności Narodowej 45 we Wrocławiu**:

- przeprowadzenie kontroli w/w budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń oraz podłączeń urządzeń wentylacyjnych i grzewczych do przewodów kominowych. Ekspertyza powinna zawierać ocenę stanu faktycznego w ww. zakresie oraz wskazywać zalecenia dotyczące sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości (opis robót budowalnych lub czynności jakie należy wykonać i materiały budowlane, które należy zastosować).

Protokoły z przeprowadzonych kontroli oraz ekspertyzę techniczną powinny sporządzić osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe oraz uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Do w/w opracowania należy załączyć dokument potwierdzający posiadanie uprawnień oraz zaświadczenie o przynależności osób sporządzających w/w opracowanie do Okręgowej Izby Zawodowej.

Ekspertyzę techniczną wraz z protokołami z kontroli należy przedłożyć w PINB dla miasta Wrocławia niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Uzasadnienie

W trakcie kontroli przeprowadzonej w dniu 8 stycznia 2019 roku w lokalu użytkowym typu escape room pn. Bermudy Quest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową przy ul. jedności Narodowej 45 we Wrocławiu stwierdzono, że lokal składa się z przedpokoju z recepcją, pomieszczenia wc, pomieszczenia pomocniczego oraz pokoju zagadek. Lokal ogrzewany jest za pomocą wentylatorowych grzejników elektrycznych. W lokalu wykonana jest wentylacja grawitacyjna w przedpokoju (przebicie do świetlika) i w pomieszczeniu pomocniczym. W pomieszczeniu wc znajdują się kratki wywiewne. W pokoju zagadek zainstalowany jest wentylator wyciągowy wyprowadzony na zewnątrz budynku. W lokalu zdemontowano licznik gazowy. W drzwiach do łazienki wykonana jest kratka dla dopływu powietrza wewnętrznego. W toku kontroli okazano m.in. opinię kominiarską z dnia 14.06.2017r. sporządzoną przez mistrza kominiarskiego [redacted] Z ww. czynności kontrolnych sporządzono protokól nr 12/2019 wraz z dokumentację fotograficzną.

Druk: PAVOS www.pavos.pl

W odpowiedzi na wezwanie tut. organu z dnia 14 stycznia 2019 roku – zarządca budynku przy ul. Jedności Narodowej 45 we Wrocławiu- ZZK przedłożył w dniu 1 lutego 2019 roku dokumenty związane z utrzymaniem ww. obiektu budowlanego, m.in. protokół nr 801 z dnia 31.01.2019r. z okresowej kontroli przewodów kominowych: dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych przeprowadzonej przez mistrza kominiarskiego [redacted] W protokole tym określono:

- w mieszkaniu nr 2 brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, brak kratki nawiewnej w dolnej części drzwi do łazienki,
- w mieszkaniu nr 3 nieszczelny łącznik spalinowy od kotła c.o. na paliwo stałe, brak odpowiedniej wentylacji nawiewnej i wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, w której zainstalowane jest urządzenie grzewcze atmosferyczne, należy odłączyć okap mechaniczny w kuchni,
- w mieszkaniu nr 4 nalezy odłączyć okap mechaniczny w pomieszczeniu kuchni i zamontować kratkę grawitacyjną, brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, brak kratki nawiewnej w drzwiach do łazienki,
- w mieszkaniu nr 5 w pomieszczeniu kuchni należy odłączyć okap mechaniczny, brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, brak kratki nawiewnej w dolnej części drzwi do łazienki,
- w mieszkaniu nr 6 należy wymienić kratkę w pomieszczeniu kuchni od wentylacji wywiewnej, brak kratki nawiewnej w dolnej części drzwi do łazienki,
- w mieszkaniu nr 7 brak odpowiedniej wentylacji nawiewnej dla potrzeb urządzeń grzewczych atmosferycznych, w dniu sprawdzenia wentylacja nawiewno-wywiewnej w pomieszczeniu kuchni zaklejona taśmą, brak kratki nawiewnej w dolnej części drzwi do łazienki,
- w mieszkaniach nr 5 i 7 brak wentylacji wywiewnych w pomieszczeniach, gdzie są podłączone urządzenia grzewcze,
- w mieszkaniu nr 8 brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu łazienki, brak kratki nawiewnej w drzwiach do łazienki,
- w mieszkaniu nr 9 w pomieszczeniu kuchni należy odłączyć okap mechaniczny, brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu łazienki,
- w lokalu użytkowym mieszczącym Lombard brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniach Sali sprzedaży i wc,
- w lokalu użytkowym VIDEO brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu wc, wentylacja wywiewna Sali sprzedaży (okap mechaniczny) podłączona do rury ocynkowanej, nieocieplonej, prowadzonej przez świetlik ponad dach budynku,
- w lokalu użytkowym escape room brak wentylacji wywiewnej w pomieszczeniu gospodarczym i pokoju zagadek, wentylacje wywiewne łazienki oraz korytarza są podłączone do jednego przewodu kominowego – rury ocynkowanej, nieocieplonej, wyprowadzonej przez świetlik ponad dach budynku.

Mając na uwadze ustalenia zawarte w protokole z okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych z dnia 31.01.2019r., tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z braku właściwego zwentylowania pomieszczeń oraz nieprawidłowych podłączeń do przewodów kominowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową przy ul. Jedności Narodowej 45 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono strony pismem z dnia 8 lutego 2019 roku.

Odrębnym pismem z dnia 11 lutego 2019 roku poinformowano strony o ich uprawnieniach stron wynikających z art. 10 k.p.a. w związku z zamiarem wydania decyzji przez tut. organ w przedmiotowej sprawie.

Zgromadzony dotychczas w sprawi materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, iż w budynku przy ul. Jedności Narodowej 45 we Wrocławiu występują nieprawidłowości stwarzające zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia w związku z brakiem prawidłowej wentylacji pomieszczeń oraz nieprawidłowych podłączeń urządzeń grzewczo-wentylacyjnych do przewodów kominowych. Należy podkreślić, iż właściwa wentylacja pomieszczeń odpowiada za usuwanie z budynku pary wodnej oraz szkodliwych substancji lotnych będących produktami gotowania, oddychania, spalania oraz uwalnianymi z wyposażenia pomieszczeń. Zanieczyszczone i zawilgocone powietrze w pomieszczeniach użytkowanych przez ludzi przyczynia się do powstania i rozwoju pleśni degradującej ściany i przedmioty oraz wysoce szkodliwej dla zdrowia ludzi, brak świeżego powietrza sprzyja chorobom układu oddechowego, ogólnemu zmęczeniu, bólom i zawrotom głowy. Ponadto w pomieszczeniach, w których zainstalowane są urządzenia grzewcze wentylacja nawiewna dostarcza powietrze do spalania, dzięki czemu proces ten przebiega bezpiecznie. W przypadku braku wystarczającej ilości powietrza do spalania możliwy jest proces produkcji silnie trującego tlenku węgla, zwanego potocznie czadem.

Wobec powyższego w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności wymienione w art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego, zgodnie z którym *„Organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.”*

W ocenie tut. organu szczegółowe opracowanie techniczne wykonane przez osobę posiadającą odpowiednie przygotowanie zawodowe jest niezbędne, aby dokładnie określić zakres robót budowlanych i czynności w celu usunięcia wyżej opisanych nieprawidłowości występujących w budynku przy ul. Jedności Narodowej 45 we Wrocławiu. Niewątpliwie elementem ekspertyzy technicznej powinna być inwentaryzacja przewodów kominowych w budynku oraz podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacyjnych do przewodów, która umożliwi wskazanie prawidłowych podłączeń. Dodatkowo nakaz wynikający z niniejszej decyzji zobowiązuje do przeprowadzenia kontroli okresowej stanu technicznego przewodów kominowych w budynku, co pozwoli określić aktualny (uwzględniający możliwe zmiany dokonane po ostatniej kontroli przeprowadzonej kontroli w styczniu b.r.) stan wentylacji i podłączeń do przewodów kominowych w budynku.

Za utrzymanie obiektu budowlanego w stanie pozwalającym na jego bezpieczne użytkowanie odpowiada w pierwszej kolejności jego właściciel, co zostało określone w art. 61 Prawa budowlanego. W rozpatrywanej sprawie właścicielem budynku jest Gmina Wrocław.

Mając na uwadze powyższe Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowił nakazać właścicielowi budynku przy ul. Jedności Narodowej 45 we Wrocławiu – Gminie Wrocław: przeprowadzenie kontroli w/w budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego ww. budynku w zakresie wentylacji nawiewno-wywiewnej pomieszczeń oraz podłączeń urządzeń wentylacyjnych i grzewczych do przewodów kominowych, która powinna zawierać ocenę stanu faktycznego w ww. zakresie oraz wskazywać zalecenia dotyczące sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości (opis robót budowalnych lub czynności jakie należy wykonać i materiały budowlane, które należy zastosować).

W tym miejscu należy zaznaczyć iż decyzja wydana na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane jest decyzją o charakterze dowodowym i służy zebraniu pełniejszego materiału dowodowego w sprawie, w następstwie czego organ orzeknie co do istoty sprawy. W przypadku braku przedłożenia wskazanych w sentencji niniejszej decyzji dokumentów **w terminie 2 miesięcy** od ostatecznego rozstrzygnięcia, tut. organ podejmie postępowanie egzekucyjne.

Mając na względzie powyższe **orzekam** jak na wstępie.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. organu. Z dniem doręczenia tut. organowi 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 Wrocławia
mgr inż. Przemysław Sawicki

Otrzymują:

1. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego Wrocławia,
2. Zarząd Zasobu Komunalnego,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa UM Wrocławia,
4. PINB a/a.