

Wrocław, 18 maja 2021 roku

Mieles + HC

Sprawa: Zagrożenie wynikające ze stanu technicznego kominów,
nieprawidłowości podłączeń do przewodów kominowych
i funkcjonowania wentylacji nawiewno – wywiewnej w budynku
mieszkalnym wielorodzinnym

Adres: ulica Walecznych 12, Wrocław
(obwód Plac Grunwaldzki, AM-8, działka nr 47).

Nr kancelaryjny: 6530/2021

Znak sprawy: PINB.WIK.5142.68.2021.EA [i]

[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji.



Decyzja nr 1260 / 2021

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej, stanowiącej ogół współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Walecznych 12 we Wrocławiu [1] [2]:

- przeprowadzenie kontroli ww. budynku [3], polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- sporządzenie ekspertyzy stanu technicznego kominów w budynku, zawierającej inwentaryzację przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) z opisem podłączeń do przewodów kominowych (z podaniem lokalizacji podłączeń na poszczególnych kondygnacjach), z oceną drożności i szczelności przewodów, prawidłowości osadzenia krętek wentylacyjnych i spełnienia wymagań dotyczących minimalnej powierzchni krętek, prawidłowości wyprowadzenia przewodów ponad dach i prawidłowości ciągu w przewodach, ocenę prawidłowości podłączeń do przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych (pod kątem obowiązujących przepisów), a także ocenę skuteczności działania wentylacji nawiewno-wywiewnej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych (z opisem sposobu nawiewu powietrza świeżego i spełnieniem wymogu zachowania minimalnej krotności powietrza w lokalach, zgodnej z Polską Normą) oraz w częściach wspólnych obiektu; w ekspertyzie należy wskazać w sposób jednoznaczny, jakie roboty należy wykonać w celu usunięcia nieprawidłowości przewodów kominowych oraz wentylacji nawiewno-wywiewnej, wskazując rozwiązania (w formie pisemnej i, w razie potrzeby, w formie graficznej) zgodne z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

Ekspertyzę techniczną i kontrolę obiektu winny sporządzić i przeprowadzić osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń w danej specjalności (*konstrukcyjno-budowlanej w zakresie oceny stanu technicznego przewodów kominowych, instalacyjnej w zakresie oceny podłączeń do przewodów kominowych i oceny funkcjonowania wentylacji nawiewno-wywiewnej*) oraz mogące sprawować samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Do protokołów z kontroli oraz ekspertyzy należy dołączyć kopie dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień oraz kopie zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Protokoły z przeprowadzonych kontroli i ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w tut. organie niezwłocznie po ich sporządzeniu.

Uzasadnienie

Powzięliśmy informację o nieprawidłowościach związanych z podłączeniami do przewodów kominowych i funkcjonowaniem wentylacji nawiewno-wywiewnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Walecznych 12 we Wrocławiu (3 grudnia 2020 roku miała miejsce interwencja zastępów Państwowej Straży Pożarnej w związku z obecnością tlenku węgla w lokalu mieszkalnym nr 6; stwierdzono wówczas niedrożność przewodów kominowych w łazience).

Am

Sprawę prowadzi: sygn. EA, tel. 71 799 68 21

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

Pismem z 24 marca 2021 roku wezwaliśmy zarządcę nieruchomości, Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, do przedłożenia informacji o zaistniałym 3 grudnia 2020 roku zdarzeniu jw. protokołów okresowej kontroli obiektu, a także posiadanych dokumentów: ekspertyzy stanu technicznego kominów, aktualnej inwentaryzacji przewodów kominowych (ze szkicami podłączeń do przewodów kominowych), oraz oceny zapewnienia nawiewu powietrza świeżego do wszystkich lokali w budynku.

12 kwietnia 2021 roku PZM Sp. z o. o. przedłożył nam pismo, w którym wskazał, jakie działania zostały podjęte:

- 1) zlecono S.P.U.K. Florian przeprowadzenie oględzin w lokalu nr 6 w wyniku których stwierdzono brak wentylacji nawiewnej, zainstalowany okap mechaniczny w kuchni, brak możliwości sprawdzenia łącznika spalinowego do Junkersa z powodu podwieszonego sufitu,
- 2) powiadomiono Gminę Wrocław, jako właściciela lokalu nr 6, o zakazie użytkowania Junkersa do czasu usunięcia nieprawidłowości,
- 3) po stwierdzeniu rozszczelnienia przewodu kominowego spalinowego Junkersa w lokalu nr 6, zabezpieczono przewód kominowy na całej długości poprzez zamontowanie w nim wkładu kominowego Alufol,
- 4) nakazano Gminie Wrocław, reprezentowanej przez Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o., usunięcie nieprawidłowości poprzez przepięcie kotła c.o. znajdującego się w lokalu gminnym nr 14 (nieprawidłowo podłączonego do przewodu wentylacyjnego łazienki z mieszkania nr 6).

Do pisma dołączono m.in. niżej wymienione dokumenty:

1. „Informacja o stwierdzonych usterkach - brakach - uchybieniach występujących przy urządzeniach kominowych w budynku przy ul. Walecznych 12 m 6 we Wrocławiu” z 17 grudnia 2020 roku, autorstwa mistrza kominiarskiego Arnolda Czaplińskiego; autor wskazał:

- brak wentylacji nawiewnej z zewnątrz lokalu dla potrzeb prawidłowej pracy wentylacji wywiewnej pomieszczeń kuchni, łazienki oraz gazowego przepływowego podgrzewacza wody typu Junkers,
- w pomieszczeniu kuchni zainstalowany jest okap mechaniczny,
- brak możliwości sprawdzenia stanu technicznego łącznika spalinowego od G.P.W.P. typu Junkers (ponad podwieszonym sufitem),
- wentylacja wywiewna łazienki oraz G.P.W.P. typu Junkers wykazuje ciąg, lecz istnieje podejrzenie, że podłączone są wspólnie do jednego przewodu kominowego lub do niedrożnych przewodów kominowych, zaś w wyniku nieszczelności pomiędzy przewodami dymienie wychodzi w jednym przewodzie kominowym,
- proponuje się sprawdzić prawidłowość podłączenia do przewodów kominowych w pionie mieszkania nr 6 dodatkowo z użyciem kamery inspekcyjnej,
- do czasu usunięcia nieprawidłowości zaleca się nieużytkowanie G.P.W.P. typu Junkers w m nr 6 do czasu usunięcia nieprawidłowości; należy również wezwać m nr 6 do przedstawienia opinii kominiarskiej.

2. „Opinia z wyników przeprowadzonych oględzin - ekspertyzy urządzeń grzewczo- kominowych w budynku przy ul. Walecznych 12 m 6 we Wrocławiu” z 2 lutego 2021 roku, autorstwa mistrza kominiarskiego Arnolda Czaplińskiego; autor stwierdził, co następuje:

- 1) Przewód kominowy nr 3 - wolny, niedrożny. Po udrożnieniu proponowany do podłączenia wentylacji wywiewnej pomieszczenia łazienki m nr 6 I p.,
- 2) Przewód kominowy nr 2 - podłączona jest nieprawidłowo wentylacja wywiewna łazienki m nr 6 I p oraz kocioł c.o. gazowy (zabezpieczony wkładem kominowym) m nr 14,

- 3) Przewód kominowy nr 1 - podłączony jest G.P.W.P. typu Junkers. Przewód kominowy jest nieszczelny. Proponuje się uszczelnić ww. przewód kominowy na całej jego długości,
- 4) Celem prawidłowego działania urządzeń wentylacyjnych i grzewczych należy zapewnić stały dopływ powietrza z zewnątrz lokalu,
- 5) Przewód kominowy nr 1 - podłączony jest G.P.W.P. typu Junkers. Przewód kominowy jest nieszczelny. Proponuje się uszczelnić ww. przewód kominowy na całej jego długości,
- 6) W mieszkaniu nr 6 I p - brak odpowiedniej wentylacji nawiewnej z zewnątrz lokalu oraz kratki w dolnej części drzwi łazienkowych. Ponadto w pomieszczeniu kuchni podłączony jest okap mechaniczny.

3. „Informacja” mistrza kominiarskiego Arnolda Czaplińskiego z 9 lutego 2021 roku, dotycząca ustaleń podjętych przy wykonywaniu czynności kominiarskich w budynku przy ul. Walecznych 12 m 6 we Wrocławiu: przewód kominowy spalinowy, do którego jest podłączony gazowy podgrzewacz wody typu „Junkers” w pomieszczeniu łazienki m nr 6 na I piętrze zabezpieczony jest na całej wysokości wkładem kominowym Alufol. W dniu sprawdzenia, tj. 09.02.2021, przewód kominowy wykazywał szczelność.

4. Dyplom mistrzowski Arnolda Czaplińskiego.

5. Pismo PZM Sp. z o.o. z 10 lutego 2021 roku, skierowane do Spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. W piśmie poinformowano o zabezpieczeniu przewodu spalinowego, do którego jest podłączony gazowy podgrzewacz wody typu „Junkers” w mieszkaniu nr 6, wezwano jednocześnie do usunięcia powstałych uchybień, w szczególności do przepięcia kotła gazowego lokalu nr 14 do wolnego przewodu wraz z wkładem kominowym.

Po przeprowadzeniu czynności wyjaśniających ustaliliśmy, że kocioł gazowy centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym nr 14 został zamontowany w roku 2019 (inwestor zawiadomił nas o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych pismem z 6 czerwca 2019 roku; do zgłoszenia dołączone było oświadczenie kierownika budowy, mgr. inż. Macieja Misztaka, wraz z kopią stosownych uprawnień budowlanych, i decyzją Prezydenta Wrocławia nr 1655/2019 z 18 kwietnia 2019 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na montaż wewnętrznej instalacji gazu w budynku przy ulicy Walecznych 12/14 we Wrocławiu. Z zatwierdzonego ww. decyzją projektu budowlanego wynika, że kocioł został podłączony do przewodu nr 2, wskazanego jako „wolny” po wyłączeniu GPPW typu „Junkers” przez autora Opinii nr 18/07 z 17 lipca 2018 roku, mistrza kominiarskiego Kazimierza Stykałę.

Z przedłożonej w toku postępowania Opinii kominiarskiej nr 44/2006 z 6 lutego 2006 roku, sporządzonej przez mistrza kominiarskiego Grzegorza Kiełtykę wynika, że wentylacja łazienki mieszkania nr 6 była podłączona do przewodu nr 3 (w roku 2021 przewód nr 3 określono jako wolny, niedrożny), a z opinii z roku 2021 jw. wynika, że wentylacja łazienki m 6 jest połączona do przewodu kominowego nr 2, razem z przewodem spalinowym kotła gazowego m 14.

Pismem z 24 marca 2021 roku wezwaliśmy zarządcę nieruchomości do przedłożenia - między innymi - posiadanej aktualnej inwentaryzacji przewodów kominowych (ze szkicami podłączeń do przewodów kominowych) oraz oceny zapewnienia nawiewu powietrza świeżego do wszystkich lokali w budynku. Takie dokumenty nie zostały nam przedłożone. Należy nadmienić, iż brak inwentaryzacji podłączeń do przewodów kominowych uniemożliwia prawidłowe zarządzanie tymi podłączeniami, co skutkuje stwarzaniem zagrożeń - nawet, jak w niniejszym przypadku - poprzez realizację legalnej inwestycji (znamiennie jest, że oba lokale należą do Gminy Wrocław).

Po analizie zgromadzonych w toku postępowania wyjaśniającego dokumentów (dotyczących głównie dwóch lokali mieszkalnych - nr 6 i nr 14) i podjętych ustaleń stwierdziliśmy, że w obiekcie występują nieprawidłowości związane ze stanem technicznym kominów (nieszczelny przewód kominowy; wprawdzie został on już uszczelniony, ale nie wykazano dobrego stanu technicznego pozostałych kominów w budynku), podłączeniami do przewodów kominowych (wkład kominowy spalinowy m nr 14 w przewodzie kominowym wentylacyjnym łazienki m nr 6; brak inwentaryzacji wszystkich kominów uniemożliwia ustalenie stanu faktycznego w całym obiekcie) i z funkcjonowaniem wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach (brak otworów nawiewnych w drzwiach łazienki, brak nawiewu powietrza

zewnątrznego do lokalu nr 6, brak oceny zapewnienia nawiewu powietrza świeżego do wszystkich lokali w budynku).

Pismem z 16 kwietnia 2021 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego ze stanu technicznego kominów, nieprawidłowości podłączeń do przewodów kominowych i funkcjonowania wentylacji nawiewno -wywiewnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Walecznych 12 we Wrocławiu, o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego w prowadzonym postępowaniu i o możliwości korzystania z uprawnień stron z racji ich czynnego udziału w każdym stadium postępowania [4], w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Strony nie wniosły nowych dowodów, żądań bądź ich zmiany.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że w obiekcie występują nieprawidłowości (*opisane powyżej*) mogące stwarzać zagrożenie zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Na podstawie zgromadzonych dokumentów nie możemy ustalić ani stanu faktycznego, ani pełnego zakresu robót, które należy wykonać w celu usunięcia wszystkich nieprawidłowości. Zgodnie z przepisami [5] 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 [6], a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Przepisy mające zastosowanie w niniejszej sprawie [7] wskazują także podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Zatem podmiotem praw i obowiązków dotyczących ww. obiektu są współwłaściciele nieruchomości przy ulicy Walecznych 12 we Wrocławiu.

Termin wywiązania się z obowiązku zawartego w sentencji niniejszej decyzji nie został określony [1]. Oznacza to, że obowiązek powinien być wykonany niezwłocznie po tym, jak decyzja, którą został nałożony, stanie się ostateczna, tzn. w czasie niezbędnym do wykonania nakazu. Odnosząc się do powyższego należy wyjaśnić, iż w przypadku, gdy żadna ze stron przedmiotowego postępowania nie wniesie odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, decyzja stanie się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia wszystkim stronom postępowania. Natomiast w przypadku wniesienia takiego odwołania, decyzja stanie się ostateczna z chwilą wydania przez organ II instancji rozstrzygnięcia w postaci utrzymania decyzji tut. organu, bądź też w przypadku jej uchylenia i wydania przez organ odwoławczy własnej decyzji rozstrzygającej sprawę co do istoty. Zaskarżenie decyzji organu II instancji nie wstrzymuje jej wykonania, chyba że jej wykonanie zostanie wstrzymane przez ten organ lub sąd. W przypadku nie przedłożenia wymaganych dokumentów w terminie dwóch miesięcy od dnia ostateczności decyzji, tut. organ podejmie czynności egzekucyjne w tym zakresie.

Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Podstawa prawna

- [1] Art. 62 ust. 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zmianami) – Prawo budowlane.
- [2] Art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 735) - k.p.a.
- [3] Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c Prawa budowlanego.
- [4] Art. 10 k.p.a.
- [5] Art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego.
- [6] Art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.
- [7] Rozdział 6 Prawa budowlanego.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
mgr inż. Przemysław Samecki

Pismo otrzymują:

- 1. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy Walecznych 12 we Wrocławiu, ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 62-66, 50-433 Wrocław.
- 2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o., ul. Mikołaja Sępa-Szarzyńskiego 62-66, 50-433 Wrocław.
- 3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław.
- 4. PINB aa. (x 2).

