

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
WE WSCHOWIE**

Plac Kosynierów 1c, 67-400 Wschowa
tel. 65 540 21 10 NIP 925-19-29-850

PINB.5162.20.2022.08.PP

Spółka Komunalna Wschowa Sp z o. o.
we Wschowie

Wpl. 06. WRZ. 2023

Ldz. 4267 podpis *[signature]*

Wschowa, dnia 6 września 2023r.

POSTANOWIENIE NR 106/2023

Na podstawie art. 81c ust.2 w związku art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) i art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – „Kodeks postępowania administracyjnego” (Dz. U. z 2023r. poz. 775 zm.) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej nieodpowiedniego stanu technicznego komina w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Dworcowej 2 na działce nr ewid. 1889/12,

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie

n a k a z u j e

właścicielowi – Wspólnocie Mieszkańcowej ul. Dworcowa 2 i 4 we Wschowie – przedłożyć, w terminie do dnia **31 października 2023r.** ekspertyzę dotyczącą stanu technicznego kominów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Dworcowej 2 na działce nr ewid. 1889/12 tj. kominów obsługujących lokale nr 1, 3 i 5 w tym budynku.

Ekspertyza techniczna musi:

- a) być sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej);
- b) zawierać ocenę aktualnego stanu technicznego w/w kominów z uwzględnieniem bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania (należy przeprowadzić próbę szczelności przewodów kominowych, sprawdzić kierunek i prędkość przepływu powietrza w przewodach kominowych, sprawdzić czy wentylacja w lokalach nr 5 nie ma ciągu wstecznego powodującego „zaciąganie” dymu z nad korony komina itp.);
- c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie – wyjaśniać przyczynę ich powstania oraz określać sposób usunięcia (technologię) stwierdzonych nieprawidłowości;

Sporządzający ocenę techniczną powinien dołączyć do opracowania kopię swoich uprawnień budowlanych, kopię zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego oraz oświadczenie o sporządzeniu ekspertyzy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

UZASADNIENIE

W dniu 6 lipca 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadził kontrolę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Dworcowej 2 na działce nr ewid. 1889/12.

Kontrolę przeprowadzono w toku prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego postępowania administracyjnego dotyczącego nieodpowiedniego stanu technicznego komina w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Dworcowej 2 na działce nr ewid. 1889/12, w związku z informacją zarządcy nieruchomości – Spółki Komunalnej Wschowa Sp. z o.o. z dnia 5 kwietnia 2023r. o zaleceniach Mistrza Kominiarskiego Tobiasza Wojnarowskiego zawartych w protokole nr 321/2023 z 26 kwietnia 2023r. przewodów kominowych obsługujących lokal mieszkalny nr 3 w w/w budynku.

Na podstawie przeprowadzonej kontroli ustalono, że:

1. w w/w budynku na I piętrze znajduje się lokal mieszkalny nr 3;
2. pod lokalem nr 3 na parterze znajduje się lokal nr 1 a nad lokalem nr 3 na II piętrze znajduje się lokal mieszkalny nr 5;
3. nad lokalem nr 5 w poziomie poddasza znajduje się strych;
4. w kuchni lokalu nr 3 zamontowany jest kocioł na paliwo stałe, który podłączony jest do komina murowanego przebiegającego od piwnicy, przez wszystkie kondygnacje ponad dach budynku;
5. do w/w komina podłączona jest również wentylacja grawitacyjna kuchni oraz łazienki w lokalu nr 3 a także gazowy podgrzewacz wody w łazience i okap kuchenny w kuchni tego lokalu;
6. w poziomie strychu i w innych miejscach na kominie nie widać plam lub zacieków;
7. w dniu kontroli kocioł nie był użytkowany;
8. na kontroli przedstawiciele Spółki Komunalnej Wschow Sp. z o.o. - zarządcy nieruchomości przedłożyli do wglądu protokół kominarski nr 321/2023 z dnia 26 kwietnia 2023r. sporządzony przez Mistrza Kominarskiego Tobiasza Wojnarowskiego;
9. z w/w protokołu wynikało, że przewód kominowy odprowadzającym dym z kotła znajdującego się w kuchni lokalu nr 3 należy zabezpieczyć na całej długości wkładem żaroodpornym;
10. na kontroli Pan ██████████ – syn właścicielki lokalu nr 3 Pani ██████████ przedłożył do wglądu projekt budowlany zatwierdzony w decyzji o pozwoleniu na budowę nr 150/2015 z dnia 9 czerwca 2015r. dotyczący budowy kotłowni na paliwo stałe w lokalu nr 3 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Dworcowej 2;
11. na kontroli nie przedłożono dziennika budowy dotyczącego w/w inwestycji;
12. w kuchni lokalu mieszkalnego zainstalowano kocioł na paliwo stałe w miejscu wskazanym w projekcie, podłączono do komina murowanego oraz wykonano nawiew w ścianie zewnętrznej budynku zapewniający dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczenia z kotłem;

W dniu 4 września 2023r. na podstawie prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie rejestru pozwoleń na budowę - przekazanych przez Starostę Wschowskiego - ustalono, że w dniu 9 czerwca 2015r. Starosta Wschowski wydał decyzję nr 150/2015, którą udzielił Pani ██████████ pozwolenia na budowę kotłowni na paliwo stałe wraz z instalacją centralnego ogrzewania w lokalu nr 3 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Dworcowej 2 na działce nr ewid. 1889/12.

Na kontroli przeanalizowano przedłożony przez Pana ██████████ projekt dotyczący w/w inwestycji i ustalono, że w lokalu nr 3 zaprojektowano instalację centralnego ogrzewania typu wodnego w układzie otwartym, dla której źródłem ciepła będzie kominiek z płaszczem wodnym na paliwo stałe (węgiel, miał, drewno) o mocy 14 kW zainstalowany w kuchni tego lokalu.

Odprowadzenie spalin z kotła/kominka następować ma za pośrednictwem czopucha wykonanego ze stali żaroodpornej o gr. 2mm. Odpływ spalin z pomieszczenia kuchni/kotłowni realizowany będzie w oparciu o istniejący komin/przewód dymowy o przekroju 14x21cm i wysokości H=15(8,0)m wymurowany z cegły pełnej.

Jednocześnie w pkt 5.7 opisu technicznego do projektu projektant zastrzegł, że „w przypadku pojawienia się nieszczelności komina murowanego do którego podłączony zostanie przedmiotowy kominiek/kocioł istnieje obowiązek zamontowania wkładu kominowego żaroodpornego o grubości 2mm.”

W tym miejscu należy zauważyć, że wobec powyższego, obok zagadnienia dotyczącego nieodpowiedniego stanu technicznego kominia obsługującego lokal nr 3, pojawił się dodatkowy wątek dotyczący naruszenia obowiązujących przepisów w związku z projektowaną i wykonaną instalacją c.o. i kotłownią w w/w lokalu.

Na podstawie prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie rejestrów zawiadomień o terminie rozpoczęcia robót budowlanych ustalono, że Pani [REDAKTOWANE] nie zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie o terminie rozpoczęcia robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę nr 150/2015, nie powołała kierownika budowy oraz nie zarejestrowała dziennika budowy. Pani [REDAKTOWANE] przed przystąpieniem do użytkowania nie zawiadomiła również organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy instalacji i kotłowni do czego również była zobowiązana na podstawie obowiązujących przepisów.

Brak zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, kierownika budowy, dziennika budowy oraz brak zawiadomienia organu nadzoru budowlanego we Wschowie o zakończeniu inwestycji stanowi naruszenie obowiązujących przepisów wynikających z ustawy Prawo budowlane, dlatego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadzi w tej sprawie odrębne postępowanie administracyjne.

Ponadto wątpliwości budzi moc kotła/kominka zaprojektowanego i zainstalowanego w kuchni lokalu, która w ocenie PINB we Wschowie nie powinna przekraczać 10kW co wynika z § 136 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225 tj.) a zaprojektowano kocioł/kominek o mocy 14 kW.

Niezależnie od powyższego, należy wziąć pod uwagę zapis zawarty w projekcie budowlanym zatwierdzonym decyzją nr 150/2015 o obowiązku zamontowania wkładu żaroodpornego w przewodzie kominowym, do którego podłączono kocioł/kominek w lokalu nr 3 – Pani [REDAKTOWANE]. Wydawać by się mogło, że wobec zalecenia zamontowania takiego wkładu przez Mistrza Kominarskiego Tobiasza Wojnarowskiego (protokół 321/2023 z 26 kwietnia 2023r. należy ten wkład zamontować. Należy jednak mieć na uwadze stwierdzenie projektanta, że obowiązek zamontowania wkładu żaroodpornego istnieje wyłącznie w przypadku „nieszczelności kominia”. W ocenie PINB we Wschowie samo zalecenie kominarza dotyczące montażu wkładu żaroodpornego z powodu, że przewód kominowy jest mokry i szklisty nie oznacza automatycznie, że jest nieszczelny. Z żadnego protokołu z przeglądu okresowego elementów budynku, przedłożonego przez zarządcę nieruchomości – Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o. nie wynika ten fakt. Decyzja o zamontowaniu wkładu żaroodpornego musi być poparta niezbitymi dowodami potwierdzającymi nieszczelność tego przewodu. Przy stosunkowo wysokich kosztach zakupu i montażu takiego wkładu, decyzja w tej sprawie nie może być podjęta w oparciu o niepełny materiał dowodowy.

Należy zwrócić uwagę, że wyczuwalny w lokalu nr 5 zapach dymu może pochodzić nie tylko z nieszczelnego przewodu kominowego ale również z przewodu wentylacyjnego grawitacyjnego obsługującego lokal nr 5, w sytuacji, gdy – czego nie można wykluczyć – w przewodzie tym pojawia się tzw. ciąg wsteczny, który powoduje „zaciąganie” dymu z nad korony kominia.

Zdarza się często, że po wymianie stolarki okiennej i drzwiowej dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń jest ograniczony i niewystarczający do prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej z uwagi na wytworzone w tych pomieszczeniach podciśnienie.

Powyższe wątpliwości, co do faktycznego stanu technicznego przewodu kominowego dla lokalu nr 3 oraz stanu pozostałych przewodów kominowych obsługujących lokale nr 1 i 5, - przy braku technicznych możliwości samodzielnego zebrania dowodów w sprawie przez organ nadzoru budowlanego we Wschowie - powoduje, że niezbędne jest dostarczenie odpowiedniej ekspertyzy w tej sprawie. Ponieważ przyczyną pojawienia się zapachu dymu

w lokalu nr 5 może być więcej, i mogą one wynikać z innych przyczyn niż nieszczelny przewód dymowy z lokalu nr 3 obowiązek dostarczenia ekspertyzy nakłada się na właściciela nieruchomości tj. Wspólnotę Mieszkaniową ul. Dworcowa 2 i 4 we Wschowie.

Zgodnie z art. 81c ust. 2 ustawy „Prawo budowlane” organ nadzoru budowlanego w razie powstania uzasadnionych wątpliwości, co do jakości robót budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, może nałożyć, w drodze postanowienia na uczestników procesu budowlanego (inwestora, inspektora nadzoru, projektanta i kierownika budowy), właściciela lub zarządcę obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Na marginesie należy wyjaśnić, że częstotliwość czyszczenia komina wynika z § 34 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 poz. 822 tj.) i wynosi dla palenisk opalanych paliwem stałym (...) - co najmniej raz na 3 miesiące, a w przypadku budynku wielorodzinnego musi być wykonywane przez osoby posiadające kwalifikacje kominiarskie;

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienia służy zażalenie do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem, w terminie 7 dni od dnia jego dostarczenia.
2. Zgodnie z art. 81c ust. 2 ustawy „Prawo budowlane” w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
we Wschowie
Paweł Pawlak

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Dworcowa 2 i 4 we Wschowie reprezentowana przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o.

Do wiadomości:

1. Spółka Komunalna Wschowa Sp. z o.o.
2. Starostwo Powiatowe we Wschowie
3. PINB-a/a