



Wschowa, dnia 22 marca 2024r.

POSTANOWIENIE NR 27/2024

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 przegród wewnętrznych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Ogrodowej 2, 2a i 2b na działce nr ewid. 1006/2,

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie

n a k a z u j e

właścicielowi – Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Ogrodowa 2, 2a i 2b we Wschowie – przedłożyć, w terminie do dnia **30 czerwca 2024r.** ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu technicznego przegród wewnętrznych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Ogrodowej 2, 2a i 2b na działce nr ewid. 1006/2, w szczególności ścian pomiędzy poszczególnymi lokalami mieszkalnymi.

Ekspertyza techniczna musi:

- być sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;
- zawierać pomiary poziomu hałasu w innych (co najmniej dwóch) lokalach mieszkalnych w tym budynku, w których układ oraz funkcja pomieszczeń są takie same jak w lokalach nr 2 i 3 w klatce nr 2 (mogą to być mieszkania w tym samym „pionie”);
- zawierać informacje dotyczące poziomu izolacji akustycznej przegród wewnętrznych w budynku tj. ścian i stropów z podaniem wartości poziomu izolacji tych przegród;
- zawierać porównanie poziomu izolacji akustycznej przegród w budynku z normowym poziomem izolacji akustycznej przegród (należy uwzględnić normy obowiązujące aktualnie oraz w okresie budowy budynku);
- wyjaśniać przyczyny ewentualnego niewłaściwego poziomu izolacyjności akustycznej przegród;
- zawierać wnioski oraz ewentualne zalecenia dotyczące poprawienia izolacyjności akustycznej przegród;

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

UZASADNIENIE

W dniu 13 listopada 2023r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wschowie wpłynęło pismo od Pani **Barbary Milewicz**, właścicielki lokalu nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Ogrodowej 2 zawierające skargę na hałasy dobiegające z łazienki w lokalu mieszkalnym nr 3 w tym budynku.

████████████████████

18. dodała, że często przebywa poza domem i jej zdaniem podczas jednej z takich nieobecności został przeprowadzony remont w lokalu nr 3 (Pana ██████████) co spowodowało niekorzystną zmianę akustyki pomiędzy lokalami nr 2 i 3, której nie było kiedy mieszkała w lokalu nr 3 pięcioosobowa rodzina a następnie dwuosobowa oraz kiedy przez kilka lat mieszkał tam Pan ██████████ z rodziną – nie było hałasów;
19. radykalna zmiana nastąpiła po tym jak z lokalu nr 3 dochodziły odgłosy bardzo mocnego kucia, które spowodowało pęknięcie ściany w lokalu nr 2 na wysokości 1,7m od podłogi (remont był przeprowadzony podczas jednej z nieobecności Pani ██████████);
20. na ścianie (pomiędzy lokalem nr 2 i 2 od strony lokalu nr 2) pojawiły się zacieki obok miejsca, w którym było słycać kucie – były bardzo widoczne i wymusiły wymianę listew przypodłogowych;
21. Pan ██████████ wyjaśnił, że kilka lat temu doszło do rozszczelnienia instalacji wodnej przy kranie od wanny i wtedy doszło do zalania ściany. Usterka została usunięta, a Pani ██████████ przyjęła rekompensatę za zlanie;
22. Pani ██████████ oświadczyła, że rekompensata wyniosła 100zł za zniszczone listwy przypodłogowe;

Na podstawie art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
 - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
 - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
 - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Mając do dyspozycji wyniki z pomiarów poziomu hałasu w lokalu nr 2 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Ogrodowej 2 we Wschowie wykonanych przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Zielonej Górze można z pewnością stwierdzić, że poziom dźwięku w tym lokalu przekracza wartości dopuszczalne, określone w Normie Polskiej PN-B-02151-2:2018-01 przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.

Z dostarczonych dokumentów wynika, że najwyższy dopuszczalny poziom dźwięku A [dB] w pokoju dziennym w lokalu nr 2 powinien wynosić 25 [dB] natomiast pomierzone wartości w zależności od ich pochodzenia (wyływająca woda z kranu przy umywalce i wannie, spuszczenie wody w toalecie) wynoszą od 24 [dB] do 48 [dB] (najniższe wartości dotyczą spuszczenia wody w toalecie). Najwyższy dopuszczalny maksymalny poziom hałasu powinien wynosić 30 [dB] natomiast pomierzony poziom wynosi od 37 do 53 [dB].

Zgodnie z § 326 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, budynkach zamieszkania zbiorowego i budynkach użyteczności publicznej, z wyłączeniem budynków, dla których jest konieczne spełnienie szczególnych wymagań ochrony przed hałasem, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach, wyznaczonych zgodnie z Polskimi Normami dotyczącymi metody pomiaru poziomu dźwięku A w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach.

W budynkach, o których mowa w ust. 1, przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz ich elementy powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w Polskiej Normie

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Do w/w pisma **Pani Barbara Milewicz** dołączyła sprawozdanie Nr OL-LBŚP-39/2022 z pomiarów poziomu hałasu w lokalu nr 2 w w/w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dokonanych przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Zielonej Górze w dniach 20-25 maja 2023r.

Z przedłożonego dokumentu wynika, że poziom hałasu w lokalu nr 2 tj. poziom dźwięku pochodzący z łazienki w lokalu nr 3 przekracza wartości normowe.

W dniu 22 listopada 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadził kontrolę w lokalach nr 2 i 3 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Ogrodowej 2 na działce nr ewid. 1006/2.

Na podstawie przeprowadzonej kontroli ustalono, że:

1. na parterze w/w budynku znajdują się lokale mieszkalne nr 2 i 3 których właścicielami są odpowiednio **Pani Barbara Milewicz** i **Pan Grzegorz Kruszkowski**;
2. lokal nr 2 składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju natomiast lokal nr 3 z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju;
3. pomieszczenia w obu lokalach są usytuowane w ten sposób, że ściana oddzielająca oba lokale to ściana pomiędzy pokojem w lokalu nr 2 a łazienką i kuchnią w lokalu nr 3;
4. w/w ściana od strony lokalu nr 2 jest otynkowana i pomalowana emulsją, na ścianie widoczne są mikropęknięcia;
5. od strony lokalu nr 3 w łazience i kuchni ściana wyłożona jest płytkami ceramicznymi z tym, że w łazience płytki są na całej wysokości ściany a w kuchni do wysokości około 1,4m od posadzki, natomiast powyżej płytek ścian jest otynkowana i pomalowana emulsją;
6. na podłodze do wysokości 0,9m w kuchni ustawione są szafki kuchenne a od poziomu 1,4 do 2,1m szafki są zawieszane;
7. w łazience na ścianie oddzielającej oba lokale zainstalowane są krany nad umywalką i wanną a instalacja wodna i kanalizacyjna „schowana jest” w zabudowie z płyt g-k na ruszcie;
8. w kuchni kran zamocowano do blatu kuchennego;
9. w kuchni lokalu nr 3 zainstalowany jest gazowy podgrzewacz wody;
10. w ścianie pomiędzy kuchnią w lokalu nr 3 a pokojem w lokalu nr 3 znajdują się otwory wlotowe do komina, którym odprowadzane są spaliny z podgrzewacza gazowego oraz kratki wentylacyjne wentylujące kuchnię;
11. w łazience lokalu nr 3 w lewym narożniku, przy ścianie oddzielającej lokale nr 2 i 3 znajduje się szacht, w którym poprowadzone są piony wodne i kanalizacyjne;
12. po lewej stronie łazienki przy ścianie znajduje się miska ustępowa;
13. pomiary dokonane podczas kontroli wykazały, że w ścianie oddzielającej kuchnię w lokalu nr 3 od pokoju w lokalu nr 2 wbudowany jest komin, natomiast na odcinku pomiędzy łazienką w lokalu nr 3 a pokojem w lokalu nr 2 jest tylko ścianą działową;
14. podczas kontroli wypuszczono wodę z kranów w łazience w lokalu nr 3 do umywalki i wanny po czym stwierdzono, że szum wody był słyszalny w pokoju lokalu nr 2;
15. Pan **Grzegorz Kruszkowski** oświadczył, że właścicielem lokalu nr 3 jest od 2010r. oraz, że w okresie tym, zaraz po zakupie lokalu wykonany był jedyny remont łazienki i kuchni. Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną, ułożono płytki;
16. dodał, że układ urządzeń w łazience przed remontem był taki sam jak po remoncie (w stanie obecnym) – remont nie ingerował w ściankę działową. Nowe rury wodno-kanalizacyjne zostały poprowadzone na ścianie a następnie obudowane (sucha zabudowa);
17. Pani **Barbara Milewicz** oświadczyła, że około dwa lata temu, przez około dwa miesiące nie mieszkała w swoim mieszkaniu przy ul. Ogrodowej 2/2 we Wschowie i prawdopodobnie w tym okresie w lokalu nr 3 przeprowadzono remont (w łazience);

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej elementów budowlanych i izolacyjności akustycznej w budynkach. Wymagania odnoszą się do izolacyjności:

- 1) ścian zewnętrznych, stropodachów, ścian wewnętrznych, okien w przegrodach zewnętrznych i wewnętrznych oraz drzwi w przegrodach wewnętrznych - od dźwięków powietrznych;
- 2) stropów i podłóg - od dźwięków powietrznych i uderzeniowych;
- 3) podestów i biegów klatek schodowych w obrębie lokali mieszkalnych - od dźwięków uderzeniowych.

Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z § 2 ust. 1 tego samego rozporządzenia przepisy w nim zawarte stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków.

Powyższe oznacza, że dla budynków istniejących, użytkowanych już od wielu lat przepisy rozporządzenia w obecnym brzmieniu mogą być stosowane wyłącznie w celach poglądowych, porównawczych itp.

Inaczej jednak sprawa wygląda, jeżeli w budynku istniejącym, dokonano przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w wyniku czego zmieniły się parametry techniczne lub użytkowe tego budynku. W takiej sytuacji przepisy rozporządzenia stosuje się odpowiednio.

Odwołując się po raz kolejny do wyników pomiarów dokonanych przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Zielonej Górze i porównując je do obecnie obowiązujących przepisów wnioski są oczywiste. Poziom hałasu w pokoju dziennym w lokalu nr 2 jest przekroczony. W tym miejscu powstaje pytanie, o powód nadmiernego poziomu hałasu oraz normy obowiązujące w okresie budowy ścianki działowej pomiędzy lokalami nr 2 i 3. Można założyć, że w okresie budowy budynku norma akustyczna była spełniona, a dopiero w wyniku przebudowy (robót budowlanych) w lokalu nr 3 doszło do pogorszenia się właściwości akustycznych przegród, co zresztą zostało podniesione przez Panią Barbarę Milewicz.

Powyższe kwestia nie zostanie rozstrzygnięta bez uzyskania dodatkowych informacji związanych z akustyką w budynku. W ocenie PINB we Wschowie niezbędne jest dokonanie pomiarów poziomu hałasu w innych lokalach mieszkalnych w budynku, które mają taki sam układ i funkcję pomieszczeń, w celu porównania wyników tych pomiarów z wynikami uzyskanymi w lokalu nr 2. W przypadku uzyskania wyników na podobnym poziomie, można będzie uznać, że ściany pomiędzy lokalami mają takie same parametry i zostały po prostu tak wybudowane w stanie pierwotnym. W innym przypadku tj. kiedy w pozostałych lokalach poziom hałasu w pokoju dziennym pochodzący z łazienki w sąsiednim lokalu będzie mniejszy, z dużą pewnością można będzie czy, doszło do przebudowy przegrody lub instalacji w lokalu nr 3 i zmiany ich własności akustycznych.

Powyższe dane można uzyskać poprzez wykonanie odpowiedniej ekspertyzy technicznej zawierającej wyniki pomiarów poziomu hałasu w innych (podobnych) lokalach mieszkalnych oraz ocenę izolacyjności przegród pomiędzy tymi lokalami, ich stanu technicznego, powodu stwierdzonych nieprawidłowości oraz sposobu ich usunięcia.

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.

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. Ogrodowa 2, 2a i 2b we Wschowie reprezentowana przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o.

Do wiadomości:

1. Spółka Komunalna Wschowa Sp. z o.o.
2. PINB-a/a