

NB.BG/7355/2-8/65-19/8/ 692 /2019

Wałbrzych, 2019.06. 14

19-06-2019

3426/6

DECYZJA Nr. 66 /2019

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018r., poz. 2096 z późn. zm.), działając z urzędu w sprawie wykonanych robót budowlanych w lokalu socjalnym znajdującym się na parterze budynku przy ul. Bocznej 8 w Boguszowie-Gorcach (dz. 157, obr. 5 Stary Lesieniec) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach.

nakazuję

Gminie Miasto Boguszów-Gorce

- właścicielowi budynku mieszkalnego przy ul. Bocznej 8 w Boguszowie-Gorcach (dz. 157, obr. 5 Stary Lesieniec)

doprowadzenie tegoż budynku do stanu poprzedniego poprzez dokonanie:

- 1. rozbiórki ścianki gipsowo-kartonowej oddzielającej lokal socjalny nr 3, znajdujący się na parterze budynku przy ul. Bocznej 8 w Boguszowie-Gorcach, od klatki schodowej, po postawieniu której został wydzielony przedpokój w lokalu socjalnym, będący dodatkową powierzchnią do powierzchni tegoż lokalu objętej umową najmu.**
- 2. wymiany drzwi do lokalu socjalnego na drzwi o wymiarze 90x200cm zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.**

Niniejsza decyzja podlega wykonaniu, z chwilą gdy stanie się ostateczna.

UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim w dniu 07.02.2019r. przeprowadził z urzędu kontrolę w sprawie przyłączenia głównego wejścia (od strony ulicy) do budynku przy ul. Bocznej 8 w Boguszowie-Gorcach (dz. 157, obr. 5 Stary Lesieniec) do lokalu socjalnego znajdującego się na parterze. Budynek przy ul. Bocznej 8 w Boguszowie-Gorcach stanowi w całości własność Gminy Miasto Boguszów-Gorce. W budynku jest 7 lokali mieszkalnych w układzie: na parterze – 3, na piętrze – 3, na poddaszu – 1. Podczas ww. kontroli stwierdzono, że są dwa wejścia do budynku. Z jednego, od strony frontowej, korzysta najemca lokalu socjalnego, natomiast pozostali lokatorzy korzystają z wejścia od strony podwórza, z tyłu budynku. Obecny lokatorem lokalu socjalnego na podstawie umowy najmu z dnia 10.07.2008r. jest Pan . Lokal ten, według umowy o łącznej powierzchni

budynku przy ul. Bocznej 8 w Boguszowie-Gorcach (dz. 157, obr. 5 Stary Lesieniec) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach.

Tut. Organ kierując się posiadaną wiedzą i doświadczeniem, po analizie zebranego materiału uznał, że z uwagi na stwierdzony brak zgodności z obowiązującymi przepisami, co może powodować zagrożenie dla życia i zdrowia, np. niewłaściwa – po postawieniu ścianki działowej oddzielającej lokal socjalny od korytarza – szerokość drogi ewakuacyjnej na klatce schodowej ogólnodostępnej może stanowić utrudnienie dostępu dla pogotowia lub straży pożarnej, należy odstąpić od zastosowania art. 81c ust. 2, zgodnie z którym: *Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.*

W tym miejscu należy nadmienić, że wzniesienie ścianki działowej wiąże się z wydzieleniem pomieszczenia, zatem roboty te należy uznać za przebudowę budynku w rozumieniu art. 3 pkt. 7a ustawy Prawo budowlane, gdyż zmianie ulegnie parametr użytkowy jakim jest układ pomieszczeń w obiekcie budowlanym (wyrok NSA z 30.11.2017r. II OSK 924/17). Zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1aa pozwolenia na budowę nie wymaga *wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych*, oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem przebudowy, której projekt budowlany wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Roboty, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1aa nie wymagają również zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej przed zamierzonym terminem ich wykonania.

Ponadto, jeżeli zamiarem inwestora wydzielającego pomieszczenie jest zmiana sposobu użytkowania tej części budynku, należy wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanego z odpowiednim wnioskiem.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy Prawo budowlane - Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (do zgłoszenia należy dołączyć wskazane w tym przepisie dokumenty), albo

zgodnie z art. 71 ust. 6 ustawy Prawo budowlane - Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych:

- 1) objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę – rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę;*
- 2) objętych obowiązkiem zgłoszenia – do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 obowiązek zgłoszenia budowy i robót budowlanych ust. 2–4).*

Biorąc pod uwagę wymogi art. 262 i art. 62 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także fakt, iż postawienie ścianki

użytkowej i mieszkalnej wynoszącej 29,03 m², składać się winien z jednego pokoju. W dniu kontroli stwierdzono, że część korytarza, wspólnego dla całego budynku, została wygradzona płytami gipsowo-kartonowymi, a wydzielona w ten sposób przestrzeń została zaadaptowana jako przedpokój dla lokalu socjalnego. Pan

oświadczył, że to on wykonał prace i że nie miał na nie pisemnej zgody właściciela budynku, tj. Gminy Miasto Boguszów-Gorce. Ponadto, jak stwierdził, po objęciu lokalu w roku 2008, zdemontował drzwi wejściowe do lokalu, gdyż jego zdaniem były w złym stanie technicznym. Pomniejszył otwór poprzez dostawienie ścianki z cegły i osadził nowe drzwi, również bez zgody Gminy.

Podczas kontroli pomierzono odległość od lica ściany pierwszego stopnia kamiennego na parterze klatki schodowej ogólnodostępnej w kierunku prostopadłym do przedmiotowej ścianki działowej wygradzającej przedpokój z lokalu socjalnego, odległość ta wynosi 110 cm. Szerokość pomiędzy biegiem schodowym na parterze a ścianą nośną wygradzającą korytarz wynosi 128 cm.

Pismem z dnia 01 lutego 2019r. zarządca przedmiotowego budynku, tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Boguszowie-Gorcach poinformował, że po dokonaniu oględzin stwierdzono iż wykonana ścianka działowa nie spełnia wymogów przeciwpożarowych w obrębie dróg ewakuacyjnych oraz że przewężono też drogi komunikacji ogólnej.

Zgodnie z art. 262 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.)

*1. Szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych należy obliczać proporcjonalnie do liczby osób mogących przebywać jednocześnie na danej kondygnacji budynku, przyjmując co najmniej 0,6 m na 100 osób, **lecz nie mniej niż 1,4 m.***

*2. **Dopuszcza się zmniejszenie szerokości poziomej drogi ewakuacyjnej do 1,2 m, jeżeli jest ona przeznaczona do ewakuacji nie więcej niż 20 osób.***

3. Wysokość drogi ewakuacyjnej powinna wynosić co najmniej 2,2 m, natomiast wysokość lokalnego obniżenia 2 m, przy czym długość obniżonego odcinka drogi nie może być większa niż 1,5 m na każdym odcinku drogi ewakuacyjnej o długości 10 m.

4. Skrzydła drzwi stanowiących wyjście na drogę ewakuacyjną nie mogą, po ich całkowitym otwarciu, zmniejszać wymaganej szerokości tej drogi. Wymagania nie stosuje się do drzwi wyposażonych w urządzenia samoczynnie je zamykające.

Ponadto zgodnie z przepisem art. 62 ust. 1 ww. rozporządzenia - *Drzwi wejściowe do budynku i ogólnodostępnych pomieszczeń użytkowych oraz do mieszkań powinny mieć w świetle ościeżnicy co najmniej szerokość 0,9m i wysokość 2m.*

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone a art. 48 ust. 1 lub art. 49b ust. 1 tej ustawy, są wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1 pkt. 4, tj. w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach - organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w oparciu o dyspozycję art. 51 tej ustawy.

Wobec stwierdzonego stanu faktycznego opisanego powyżej oraz obowiązujących przepisów, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim w dniu 16.05.2019r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie wykonanych robót budowlanych w lokalu socjalnym znajdującym się na parterze

oddzielającej lokal socjalny nr 3 od klatki schodowej spowodowało zawężenie drogi ewakuacyjnej, a zamontowane drzwi wejściowe do lokalu nr 3 nie mają szerokości 90 cm, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim orzekł jak na wstępie.

POUCZENIE

Roboty budowlane, wynikające z niniejszej decyzji, należy wykonywać według wskazań i pod kierownictwem osoby właściwie uprawnionej i wpisanej na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, przestrzegając interesu stron i osób trzecich oraz warunków bhp i p-poż.

O wykonaniu obowiązku określonego w niniejszej decyzji należy powiadomić wydającego decyzję, dołączając oświadczenie osoby właściwie uprawnionej o wykonaniu robót zgodnie z niniejszą decyzją oraz o wykonaniu tychże robót zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Zgodnie z art. 130 § 1 i 2 kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu ul. J. E. Purkyniego 1, które można wnieść w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w powiecie wałbrzyskim
Renata Kościł

Otrzymują:

1. Strona zobowiązana:
Gmina Miasto Boguszków-Gorce
Plac Odrodzenia 1, 58-370 Boguszków-Gorce

Do wiadomości:

2. Starosta Wałbrzyski WAABIGN w miejscu
3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o.
ul. H. Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszków-Gorce
4. NB a/a AS