

ROiK I.5162.34.2017.AWP

Kraków, dnia 07.08.2017 r.

## ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1 i 2 art. 218 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz art. 80 ust. 2 pkt 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332)

### zaświadcza się,

że wobec niewniesienia odwołania w terminie, w trybie przewidzianym ustawowo, od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki nr 854/2017, z dnia 26.06.2017 r. znak: ROiK I.5162.34.2017.AWP, którą nakazano Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok”, z siedzibą przy ul. Na Błonie 7, 30-147 Kraków, wykonanie robót budowlanych w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego wentylacji grawitacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie – mogącej stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowania, wskazanych w ekspertyzie technicznej pn.: cyt. „*Określenie niezbędnego do wykonania zakresu robót w celu przywrócenia właściwego funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, poprzez zapewnienie zgodnego z normami nawiewu powietrza zewnętrznego*” z maja 2017 r., rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. bud. ląd. Janusza Lepiarza i pod nadzorem autora ww. dokumentacji technicznej, w terminie do dnia 15.10.2017 r., decyzja ta stała się ostateczna z dniem 11.07.2017 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783 z późniejszymi zmianami) niniejsze zaświadczenie nie podlega opłacie skarbowej.

Z upoważnienia Powiatowego  
Inspektora Nadzoru Budowlanego  
w Krakowie - Powiat Grodzki

*J. Górak*  
mgr Jolanta Górak  
Specjalista Prawny

### Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok”, ul. Na Błonie 7, 30-147 Kraków.
2. PINB aa x 2.







POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W KRAKOWIE - POWIAT GRODZKI

ROIK I.5162.34.2017.AWP

S.M. WIDOK					
RN	PZ	PT	PF	PR	PM
PS	PC	PA	PB	PK	PJ
PD	TR	TI	TW	TP	
FC	FK	FE	FR	FW	
Data wpływu			2017-06-26		
Nr rejestru 3359			Dekretacja		

Kraków, dnia 26.06.2017 r.

## DECYZJA NR 854/2017

na podstawie art. 66 ust. 1 pkt. 1 i 3 oraz ust. 2, art. 80 ust. 2, pkt. 1, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.)

nakazuje się

Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok”, z siedzibą przy ul. Na Błonie 7, 30-147 Kraków, zarządcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego, przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie

wykonanie robót budowlanych w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego wentylacji grawitacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie – mogącej stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowania, wskazanych w ekspertyzie technicznej pn. cyt.: „Określenie niezbędnego do wykonania zakresu robót w celu przywrócenia właściwego funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, poprzez zapewnienie zgodnego z normami nawiewu powietrza zewnętrznego” z maja 2017 r., rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. bud. ład. Janusza Lepiarza i pod nadzorem autora ww. dokumentacji technicznej, poprzez:

- zamontowanie nawiewników okiennych o przepływie min. 20 m<sup>3</sup>/h typu VENTAIR II TRDn w oknach w kuchniach i w pokojach lub w pokojach lokali nr: 1(3 szt.), 2 (3 szt.), 3 (4 szt.), 4 (3 szt.), 5 (3 szt.), 6 (3 szt.), 7 (3 szt.), 8 (3 szt.), 9 (3 szt.), 10 (3 szt.), 11 (3 szt.), 12 (3 szt.), 13 (2 szt.), 14 (3 szt.), 15 (3 szt.), 16 (3 szt.), 17 (4 szt.), 18 (5 szt.), 19 (3 szt.), 20 (3 szt.), 21 (3 szt.), 22 (3 szt.), 23 (3 szt.), 24 (3 szt.), 25 (3 szt.), 26 (3 szt.), 27 (3 szt.), 28 (3 szt.), 29 (3 szt.), 30 (3 szt.), 31 (3 szt.), 32 (3 szt.), 33 (4 szt.), 34 (3 szt.), 35 (3 szt.), 36 (3 szt.), 37 (3 szt.), 38 (3 szt.), 39 (3 szt.), 40 (3 szt.), 41 (3 szt.), 42 (3 szt.), 43 (3 szt.), 44 (3 szt.), 45 (3 szt.), 46 (3 szt.), 47 (3 szt.), 48 (3 szt.), 49 (4 szt.), 50 (3 szt.), 51 (3 szt.), 52 (3 szt.), 53 (3 szt.), 54 (3 szt.), 55 (2 szt.), 56 (5 szt.), 57 (3 szt.), 58 (3 szt.), 59 (3 szt.), 60 (3 szt.), 61 (3 szt.), 62 (3 szt.), 63 (3 szt.), 64 (3 szt.), 65 (3 szt.), 66 (3 szt.), 67 (4 szt.), 68 (3 szt.), 69 (3 szt.), 70 (3 szt.), 71 (3 szt.), 72 (3 szt.), 73 (3 szt.), 74 (3 szt.), 75 (3 szt.), 76 (3 szt.), 77 (3 szt.), 78 (3 szt.), 79 (3 szt.), 80 (3 szt.), 81 (3 szt.), 83 (3 szt.), 84 (3 szt.), 85 (3 szt.), 86 (3 szt.), 87 (3 szt.), 88 (3 szt.), 89 (3 szt.), 90 (3 szt.), 91 (3 szt.), 92 (3 szt.), 93 (3 szt.), 94 (3 szt.), 95 (3 szt.), 96 (4 szt.), 97 (3 szt.), 98 (2 szt.), 99 (4 szt.), 100 (3 szt.), 101 (4 szt.), 102 (3 szt.), 103 (3 szt.), 105 (3 szt.), 106 (3 szt.), 107 (4 szt.), 108 (3 szt.), 109 (3 szt.), 110 (2 szt.), 111 (3 szt.), 112 (3 szt.), 113 (3 szt.), 114 (3 szt.), 115 (3 szt.), 116 (3 szt.), 117 (3 szt.), 118 (3 szt.), 119 (3 szt.), 120 (3 szt.), 121 (4 szt.), 122 (3 szt.), 123 (3 szt.), 124 (3 szt.), 125 (4 szt.), 126 (3 szt.), 127 (3 szt.), 128 (3 szt.), 129 (4 szt.), 130 (2 szt.), 132 (3 szt.), 133 (3 szt.), 134 (3 szt.), 135 (3 szt.), 137 (3 szt.), 138 (3 szt.), 139 (3 szt.), 140 (4 szt.), 141 (3 szt.), 142 (3 szt.), 143 (3 szt.), 144 (3 szt.), 145 (3 szt.), 146 (3 szt.), 147 (3 szt.), 148 (3 szt.), 149 (3 szt.), 150 (3 szt.), 151 (3 szt.), 153 (3 szt.), 154 (3 szt.), 155 (4 szt.), 156 (4 szt.), 158 (3 szt.), 159 (4 szt.), 160 (3 szt.), 161 (3 szt.), 162 (3 szt.), 163 (3 szt.), 164 (3 szt.), 165 (3 szt.), 166 (3 szt.), 167 (3 szt.), 168 (3 szt.), 169 (3 szt.), 170 (3 szt.), 171 (3 szt.), 172 (3 szt.), 173 (3 szt.), 174 (3 szt.), 175 (2 szt.), 176 (3 szt.), 177 (3 szt.), 178 (3 szt.), 179 (3 szt.), 180 (3 szt.), 181 (3 szt.), 182 (3 szt.), 183 (3 szt.), 184 (3 szt.), 185 (3 szt.), 186 (3 szt.), 187 (3 szt.), 188 (3 szt.), 189 (3 szt.), 190 (3 szt.), 191 (3 szt.), 192 (3 szt.), 193 (3 szt.), 194 (3 szt.), 195 (3 szt.), 196 (3 szt.), 197 (3 szt.), 198 (3 szt.) - zgodnie z załącznikiem nr 2 ww. ekspertyzy technicznej,
- zamontowanie nawietrzników ściennych NOGSO80A w kuchniach lokali mieszkalnych nr: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40,





- 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 164, 166, 167, 168, 170, 171, 173, 175, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198.
- zamontowanie nawietrzaków ściennych NOGS150A w kuchniach lokali mieszkalnych nr: 4, 27, 28, 29, 31, 39, 45, 50, 53, 58, 63, 68, 75, 81, 85, 87, 94, 96, 99, 109, 113, 118, 126, 135, 141, 142, 148, 163, 165, 169, 172, 174, 176, 177, 183 i 191,
  - w lokalach mieszkalnych, w których w oknach są zamontowane nawiewniki okienne zamontować ogranicznik zamknięcia przepływu powietrza do wielkości przepływu powietrza wynoszącej minimum 10-15 m<sup>3</sup>/h,
  - powiększenie otworów i szczelin w drzwiach do pomieszczeń łazienek do sumarycznej powierzchni netto otworów i szczelin wynoszącej min. netto 220 cm<sup>2</sup> - w lokalach mieszkalnych nr: 1, 2, 3, 4, 17, 19, 24, 29, 31, 34, 42, 44, 46, 47, 48, 55, 80, 83, 86, 92, 96, 100, 101, 104, 105, 106, 111, 115, 123, 124, 126, 132, 134, 159, 167, 174, 178, 189, 190, 196, 197.
  - powiększenie otworów i szczelin w drzwiach do pomieszczeń wc do sumarycznej powierzchni netto otworu czy szczeliny wynoszącej min. netto 220 cm<sup>2</sup> - w lokalach mieszkalnych nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 153, 154, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198.
  - powiększenie szczelin w drzwiach do pokoi do powierzchni netto szczeliny wynoszącej min. 80 cm<sup>2</sup> - w lokalach mieszkalnych nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 67, 68, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 90, 93, 94, 96, 97, 99, 101, 102, 104, 106, 109, 110, 111, 112, 115, 117, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133, 134, 135, 139, 142, 143, 147, 148, 149, 150, 151, 153, 155, 156, 161, 163, 164, 166, 172, 173, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 186, 187, 188, 190, 192, 193, 197, 198.
  - zamontowanie kratki wentylacyjnych o powierzchni netto wynoszącej min. 294 cm<sup>2</sup> na wylotach z przewodów kominowych wentylacyjnych, we wszystkich lokalach mieszkalnych (po uprzednim dostosowaniu otworów w przewodach wentylacyjnych do ww. kratki).

Integralną część niniejszej decyzji stanowi ww. ekspertyza techniczna pn. cyt.: „Określenie niezbędnego do wykonania zakresu robót w celu przywrócenia właściwego funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, poprzez zapewnienie zgodnego z normami nawiewu powietrza zewnętrznego” z maja 2017 r., mgr inż. bud. ląd. Janusza Lepiarza, rzeczoznawcy budowlanego (CRRB poz. 264/02/R/C), posiadającego uprawnienia w specjaliści konstrukcyjno – budowlanej (nr upr. 199/80), członka MOIIB (nr MAP/BO/0584/01).

### **Nakazane roboty należy zakończyć w terminie do dnia 15.10.2017 r.**

Jednocześnie poucza się:

- 1) **Do wykonania obowiązku określonego w niniejszej decyzji, należy przystąpić z chwilą, kiedy ww. decyzja stanie się ostateczna.**
- 2) Nakazane roboty winny być prowadzone pod nadzorem kierownika budowy posiadającego stosowne uprawnienia budowlane i wpis do izby samorządu zawodowego, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, zasadami wiedzy technicznej oraz ze szczególnym zachowaniem warunków BHP, a także w zgodności ze wskazaniem zawartymi w ww. ekspertyzie technicznej i pod nadzorem autora ww. dokumentacji technicznej.
- 3) Przebieg robót należy udokumentować w dzienniku budowy zarejestrowanym i opieczetowanym w tut. Inspektoracie.



- 4) Niewykonanie ostatecznej decyzji skutkuje podjęciem przez tut. organ postępowania egzekucyjnego na podstawie ustawy z dnia 17.06.1966 r., o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 868).

### UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie: nieprawidłowego stanu technicznego wentylacji grawitacyjnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, mogącej stwarzać zagrożenie.

W dniu 06.06.2017 r. na dziennik podawczy tut. Inspektoratu wpłynęło pismo Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” z siedzibą w Krakowie, w którym zwrócono się z prośbą o wydanie decyzji na realizację robót przewidzianych w ekspertyzie pod nazwą cyt.: „Określenie niezbędnego do wykonania zakresu robót w celu przywrócenia właściwego funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, poprzez zapewnienie zgodnego z normami nawiewu powietrza zewnętrznego” z maja 2017 r., rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. bud. ład. Janusza Lepiarza. Ww. ekspertyza techniczna z maja 2017 r., złożona w siedzibie tut. urzędu wraz z ww. wnioskiem.

Celem sprzedzenia ww. dokumentacji technicznej było określenie niezbędnego do wykonania zakresu robót budowlanych w celu zapewnienia zgodnego z obowiązującymi normami nawiewu powietrza zewnętrznego do pomieszczeń w lokach mieszkalnych położonych w ww. budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Na podstawie ww. opracowania ustalono, iż ww. obiekt budowlany jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek ma 11 kondygnacji naziemnych i posiada 9 klatek schodowych. W budynku jest 198 lokali mieszkalnych. Do kuchni i łazienek lokali mieszkalnych doprowadzona jest wentylacja grawitacyjna. Część pomieszczeń wc nie posiada wentylacji grawitacyjnej. W lokalach mieszkalnych nr: 76, 100, 111, 182, 192 i 197 w łazienkach zainstalowane są elektryczne podgrzewacze ciepłej wody użytkowej. Natomiast we wszystkich pozostałych łazienkach ww. lokali zainstalowane są gazowe przepływowe podgrzewacze ciepłej wody użytkowej z otwartą komorą spalania i grawitacyjnym odprowadzeniem spalin do przewodów kominowych. W niektórych lokalach są zainstalowane kuchenki elektryczne. Wszystkie pomieszczenia kuchenne posiadają okna zewnętrzne. W części lokali mieszkalnych w pomieszczeniach kuchni są zamontowane w oknach nawiewniki okienne typu „F VENT” model 2500FB z szerokością szczeliny wynoszącą 10 mm. Ustalono również, iż w części lokali mieszkalnych w pokojach są zamontowane w oknach nawiewniki, które nie posiadają oznakowania pozwalającego na określenie wydajności przepływu strumienia powietrza zewnętrznego. Ww. podgrzewacze wody zasilane gazem są usytuowane w łazienkach. W ww. lokalach pomiędzy łazienkami, a przedpokojem są wykonane otwory w ścianie nad skrzydłem drzwi łazienkowych bądź w górnej części tego skrzydła o różnych powierzchniach. W budynku zastosowane są zbiorcze przewody spalinowe i wentylacyjne. W większości lokali mieszkalnych wymieniono stolarkę okienną z drewnianej na PCV. Budynek podłączony jest do miejskiej sieci ciepłowniczej MPEC. Ww. dokumentacja techniczna obejmuje wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym, przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie.

**We wnioskach i zaleceniach końcowych ww. ekspertyzy technicznej mgr inż. Janusza Lepiarza czytamy, cyt.: „11.12. W związku z wysokim zagrożeniem bezpieczeństwa użytkowania spowodowanym zastosowaniem zbiorczych kanałów spalinowych i wentylacyjnych, które wg obecnych przepisów nie są dopuszczone do stosowania, zainstalowaniem kotłów gazowych z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin, przyjęto zasadę że całość powietrza doprowadzonego do mieszkania powinny zapewnić automatyczne nawiewniki okienne i ściennie. Nie bierze się pod uwagę strumienia powietrza wpływającego na skutek infiltracji przez okna i drzwi ze względu na jego tylko okresowy napływ i dużą zależność od przypadkowego zamknięcia, które może spowodować całkowite zahamowanie działania wentylacji. Mieszkańcy i Spółdzielnia nie posiadają danych na temat faktycznego współczynnika infiltracji istniejących okien. 11.13. W związku z występowaniem zgłaszanych przez mieszkańców częstych zakłóceń ciągu w kuchniach przyjęto zasadę, że całość strumienia powietrza wymaganego dla kuchni ma dopływać nawiewnikami okiennymi i nawietrzakami ścinanymi zlokalizowanymi w kuchni. Natomiast strumień powietrza potrzebnego dla łazienki ma napływać z nawiewników poprzez pokoje. Ponadto rzeczoznawca budowlany stwierdził, iż cyt.: „12 lit e) Realizacja zaleceń niniejszej**



ekspertyzy jest konieczna ze względu na doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza wentylacyjnego do mieszkań, w celu zapewnienia właściwego spalania i odprowadzenia spalin, oraz zapewnienia właściwego mikroklimatu w mieszkaniach”.

W toku niniejszego postępowania tut. organ nadzoru budowlanego ustalił, iż w chwili obecnej przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny z uwagi na występujące nieprawidłowości wentylacji grawitacyjnej obsługującej ww. obiekt budowlany, jest w nieodpowiednim stanie technicznym i jest użytkowany w sposób mogący stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzkiego - co wyczerpuje dyspozycję art. 66 ust. 1 pkt. 1 i 3 ustawy Prawo budowlane, cyt.:

„W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

1) *może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo (...)*

3) *jest w nieodpowiednim stanie technicznym (...)*

- *organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku”.*

Należy podkreślić, że art. 66 ust. 1 pkt 1 - 4 ustawy Prawo budowlane wskazuje, iż decyzje podejmowane na jego podstawie mają charakter związany. Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w art. 66 ust. 1 pkt 1 - 4 powołanej wyżej ustawy, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz ponadto zobowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W związku z powyższym tut. organ stwierdził, że spełniona jest przesłanka opisana w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane oraz uznał za zasadne nakazanie nin. decyzją wykonanie niezbędnych robót i działań mających na celu doprowadzenie przedmiotowego obiektu do stanu technicznego zapewniającego jego bezpieczne użytkowanie.

W związku z powyższym, PINB w Krakowie - Powiat Grodzki zobligowany jest do wydania nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości określonych w sentencji niniejszej decyzji, gdyż nieprawidłowości wpływają na cały obiekt budowlany i mogą zagrażać życiu i zdrowiu użytkowników ww. budynku.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż niniejszą decyzję tut. organ skierował i wskazał, jako zobowiązanego do jej wykonania –Spółdzielnię Mieszkaniową „Widok”, jako zarządcę budynku przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, która na podstawie Ustawy z dnia 15.12.2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27) zarządza całym ww. budynkiem, bowiem zakres nakazanych robót związany jest z bezpieczeństwem użytkowania całości budynku.

Zgodnie z orzecznictwem Sądowym, wyrok WSA w Krakowie z 21.11.2006 r. cyt.: „Stosownie bowiem do treści art. 61 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Obowiązek zawarty w art. 61 kierowany jest więc do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Wskazuje to, że o tym kto jako podmiot jest zobowiązany do właściwego użytkowania i utrzymywania obiektu decyduje nie prawo własności lecz faktyczny stan zarządzania danym obiektem. Przez zarządzanie obiektem budowlanym należy zaś rozumieć w szczególności podejmowanie czynności w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymywania obiektu budowlanego”.

Decyzja wydana w nin. postępowaniu ma na celu usunięcie występującego dla całego budynku zagrożenia dla bezpieczeństwa jego użytkowania, spowodowanego nieprawidłowym działaniem wentylacji grawitacyjnej obsługującej ww. obiekt budowlany, co równocześnie narusza możliwość bezpiecznego użytkowania instalacji gazowej, do której zaliczamy również urządzenia gazowe, z uwagi na nieprawidłowe spalanie gazu, spowodowane brakiem doprowadzania odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego do pomieszczeń, potrzebnej do prawidłowego spalania gazu, prawidłowej wentylacji wszystkich pomieszczeń, w związku z użytkowaniem ww. urządzeń, jak i zapewnienia prawidłowego mikroklimatu we wszystkich lokalach, również w tych lokalach, w których są zainstalowane kuchenki elektryczne.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 25.10.2012 r. sygn. akt VII SA/WA 264/12 cyt.: „Wprawdzie art. 61 i art. 66 Prawa budowlanego odnoszą się zasadniczo do obiektów budowlanych, a nie lokali znajdujących się w tych obiektach, jednak nie wyklucza to możliwości nałożenia w konkretnym przypadku obowiązku wykonania określonych robót również w lokalach, jeśli mają na celu utrzymanie w należyłym stanie obiektu budowlanego jako całości (por. wyrok NSA



w Warszawie z dnia 14 lipca 2008 r., IV SA 1420/96, LEX nr 43224, wyrok NSA z dnia 5 lutego 2009 r., II OSK 985/08, LEX nr 516064)."

Jednocześnie PINB w Krakowie – Powiat Grodzki informuje, iż zgodnie z art. 61 wyżej powołanej ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 stanowiącym, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 lutego 2012 r., VII SA/Wa 1785/11, LEX nr 1126381). Nieprawidłowy stan techniczny wentylacji grawitacyjnej, przy wyposażeniu ww. obiektu w urządzenia zasilane gazem, bezpośrednio oddziałuje na cały budynek wielorodzinny szczególnie, że jest on wyposażony w zbiornice przewody wentylacyjne i spalinowe. Podobny pogląd wyrażono w prawomocnym wyroku NSA z dnia 25.02.2009 r. sygn. akt II OSK 985/08 cyt.: „**Wprawdzie przepisy nie wykluczają nałożenia obowiązku wykonania określonych robót również w lokalu, czy w lokalach ale tylko wówczas gdyby zły stan techniczny lokalu oddziałowałby na cały obiekt**”. Zatem w niniejszym budynku zachodzi ww. sytuacja.

Brak dopełnienia obowiązków określonych w art. 61 Prawa budowlanego wypełnia dyspozycję do zastosowania art. 91a tej ustawy, cyt.: „**Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.**”.

Ponadto PINB w Krakowie - Powiat Grodzki przypomina, że zgodnie z zapisem art. 70 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, cyt.: „**Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.**”.

Wobec powyższego to do zarządcy ww. obiektu budowlanego należy rozważenie innego rozwiązania zapewniającego dostawę centralnej ciepłej wody użytkowej do wszystkich lokali mieszkalnych przedmiotowego budynku i podjęcie stosownych działań w tym zakresie.

Zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 16.05.2017 r., tut. organ nadzoru budowlanego I instancji zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami niniejszego postępowania administracyjnego oraz wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem niniejszej decyzji.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi ww. ekspertyza techniczna pn. cyt.: „Określenie niezbędnego do wykonania zakresu robót w celu przywrócenia właściwego funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. Na Błonie 11 w Krakowie, poprzez zapewnienie zgodnego z normami nawiewu powietrza zewnętrznego” z maja 2017 r., mgr inż. bud. ląd. Janusza Lepiarza, rzeczoznawcy budowlanego (CRRB poz. 264/02/R/C), posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno – budowlanej (nr upr. 199/80), członka MOIIB (nr MAP/BO/0584/01).

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte z urzędu, bowiem zgodnie z wyrokiem WSA w Krakowie z dnia 27.08.2008 r. sygn. akt II SA/Kr 453/08 cyt.: „**Co do zasady postępowania z zakresu nadzoru budowlanego wszczyna się z urzędu. Taki tryb odpowiada istocie nadzoru budowlanego i zakresowi kompetencji organu określonych przez prawo materialne. Inicjatywa wykazana przez stronę zainteresowaną, zmierzająca do uzyskania rozstrzygnięcia organu w sprawie objętej jego nadzorczymi kompetencjami, nie musi być wnioskiem wszczynającym postępowanie w określonej sprawie. Zatem natomiast musi być badana pod kątem potrzeby wszczęcia postępowania z urzędu**”.

**W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego



w Krakowie - Powiat Grodzki, ul. Wielicka 28A, 30-552 Kraków, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Z upoważnienia Powiatowego  
Inspektora Nadzoru Budowlanego  
w Krakowie - Powiat Grodzki

mgr inż. arch. Weronika Gruca  
Kierownik Referatu i Orzecznictwa i Kontroli

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Widok", ul. Na Błonie 7, 30-147 Kraków (+ 1 egz. „Ekspertyzy technicznej”).
2. Prezydent Miasta Krakowa przez UMK Wydział Architektury i Urbanistyki, Rynek Podgórski 1, 30-533 Kraków.
3. PINB aa x 2