

Wschowa, dnia 8 kwietnia 2024r.

## DECYZJA NR 21/2024

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – „Kodeks postępowania administracyjnego” (Dz. U. z 2023r. poz. 775 zm.) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek o nr ewid. 469) położonego we Wschowie przy ul. Wolności 3 na działce nr ewid. 584,

### Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie

#### n a k a z u j e

właścicielowi budynku – Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Wolności 3 we Wschowie

**usunąć, w terminie do dnia 31 grudnia 2024r. nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek o nr ewid. 469) położonego we Wschowie przy ul. Wolności 3 na działce nr ewid. 584, poprzez:**

1. demontaż opaski betonowej wykonanej na gruncie wzdłuż ściany północnej budynku (zaleca się zastąpienie zdemontowanej opaski nową, wykonaną z materiału przepuszczającego wilgoć i jednocześnie słabo odbijającego wodę opadową);
2. osuszenie i wykonanie izolacji poziomej i pionowej północnej zewnętrznej ściany budynku oraz ściany wewnętrznej oddzielającej lokal mieszkalny nr 2 od klatki schodowej;
3. poprawę cyrkulacji powietrza w lokalu nr 2 i w piwnicy budynku;

Uwaga. Obowiązek z pkt 3 dotyczący wentylacji w lokalu nr 2 nakłada się na właścicielkę tego lokalu.

Obowiązek z pkt 2 należy zrealizować z wykorzystaniem jednej z dostępnych na rynku technologii dotyczących wykonania izolacji przeciwwilgociowych w istniejącym budynku. Tak samo obowiązek z pkt 3, dotyczący systemów doprowadzających powietrze zewnętrzne do pomieszczeń. Strumień powietrza wentylowanego musi spełniać wymagania określone w Polskiej Normie dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych.

Roboty budowlane prowadzi pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego.

Wykonanie robót należy zlecić osobie/firmie posiadającej odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe przy tego typu robotach budowlanych a zastosowane materiały budowlanego muszą posiadać odpowiednie dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

Potwierdzeniem poprawności wykonanych robót budowlanych musi być oświadczenie w tej sprawie osoby, pod nadzorem której przeprowadzone będą te roboty budowlane. Dodatkowo potwierdzeniem prawidłowego działania wentylacji w lokalu nr 2 i w piwnicy musi być protokół sporządzony przez mistrza kominiarskiego.

## UZASADNIENIE

W dniu 23 sierpnia 2022r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego we Wschowie wpłynęło podanie Pani Doroty Paterek „o sprawdzenie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego we Wschowie przy ul. Wolności 3, w związku z dużym zawilgoceniem ścian w mieszkaniu na parterze (lokal nr 2), piwnicy i klatki schodowej”.

W dniu 17 października 2022r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie przeprowadził kontrolę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wschowie przy ul. Wolności 3 na działce nr ewid. 584, w wyniku której ustalono, że:

1. budynek na działce nr ewid. 584 (posesja nr 3) to obiekt trzykondygnacyjny: jednopiętrowy, częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym;
2. budynek na działce nr ewid. 584 to część budynku usytuowanego na posesjach nr 1, 2 i 3 przy ul. Wolności we Wschowie (działki nr ewid. – odpowiednio – 585, 584 i 583);
3. budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej: ściany murowane, stropy Kleina nad piwnicą oraz drewniane nad parterem i piętrem, więźba dachowa drewniana, dach pokryty dachówką;
4. stwierdzono, że część ścian w piwnicy (podpiwniczona jest część północna budynku nad którą znajduje się m.in. kuchnia w lokalu nr 2) tj. ściany zewnętrzne piwnicy oraz północna ściana parteru są zawilgocone;
5. na parterze w lokalu nr 2, na ścianie północnej (w kuchni) oraz w pokoju na ścianie wewnętrznej (na ścianie od strony korytarza) pojawiły się wykwity pleśni, zagrzybienie i wilgotne plamy;
6. kuchnia w lokalu nr 2 posiada wentylację grawitacyjną z wlotem do kanału wentylacyjnego w kominie murowanym (kuchnia nie posiada stolarki drzwiowej – nie jest zamykana)
7. w kuchni lokalu nr 2 zamontowana jest stolarka okienna z PVC;
8. w piwnicach budynku, okna zostały częściowo zamurowane lub zabudowane (w piwnicy Pani Paterek okno zostało zabudowane z tym, że w zabudowie zamontowano rurę, która prawdopodobnie służy jako wentylacja nawiewna;
9. wzdłuż ściany północnej budynku wykonano betonową opaskę na gruncie;
10. na ścianie północnej i południowej przy gruncie widoczne są ślady po remoncie (nowy tynk);
11. Pani Dorota Paterek oświadczyła, że właścicielką lokalu nr 2 jest od czterech lat. Około cztery lata temu w lokalu nr 2 przeprowadzono remont generalny z wymianą posadzek, tynków na ścianach, instalacji, stolarki okiennej, którą wymieniono na stolarkę z PVC. Około pół roku po remoncie na ścianach pojawiły się wykwity pleśni i zawilgocenie, której jest coraz więcej;
12. Dodała, że ściany już wcześniej były zawilgocone (było to mieszkanie ciotki Pani Doroty Paterek). Podjęte próby usunięcia pleśni środkami chemicznymi są nieskuteczne;
13. Pani Dorota Paterek oświadczyła, że w 2021r. miały być przeprowadzone roboty budowlane, których celem było usunięcie zawilgocenia ścian parteru, m.in. poprzez wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
14. dodała, że remont nie doszedł do skutku, ponieważ część Wspólnoty Mieszkaniowej (właściciele lokali mieszkalnych z piętra) nie wyraziła zgody;
15. Pan Kocucha zwrócił uwagę, że w piwnicy nie wszystkie ściany są zawilgocone, natomiast powodem zawilgocenia jest brak odpowiedniej wentylacji w piwnicy. Okno w korytarzu piwnicy zostało zamurowane a okno w piwnicy u Pani Doroty Paterek zostało zabudowane;

16. Pan Kocucha dodał, że opaska przy ścianie północnej budynku istnieje już od kilkudziesięciu lat, jednak woda przesiąka przez nieszczelności;
17. Dodał również, że lokal nr 2 przez około 6 lat nie był zamieszkały;
18. Pani Dorota Paterek oświadczyła, że mieszkalnie (lokal nr 2) przez w/w okres było wietrzane;
19. obecni na kontroli przedstawiciele Spółki Komunalnej Wschowa Sp. z o.o. – zarządcy nieruchomości – przedłożyli na kontroli protokoły z przeglądów okresowych budynku tj. protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku z dnia 7 września 2022r., protokół nr 9/11/21 z dnia 22 listopada 2021r. z przeglądu instalacji gazowej w budynku oraz protokół nr 289/2022 z dnia 29 stycznia 2022 z okresowej kontroli przewodów kominowych;

Pismem z dnia 9 lutego 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wezwał Wspólnotę Mieszkaniową ul. Wolności 3 we Wschowie do przedłożenia w terminie 30 dni od otrzymania wezwania, protokołów z przeglądów okresowych budynku, o których mowa w art. 62a ustawy Prawo budowlane.

W dniu 9 marca 2023r. zarządca nieruchomości przedłożył wymagane dokumenty tj.

1. protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku z dnia 7 września 2022r. sporządzony przez technika budowlanego Andrzeja Strzebińskiego;
2. protokół z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku z dnia 28 czerwca 2018r. sporządzony przez technika budowlanego Andrzeja Strzebińskiego,
3. protokół nr 9/11/21 z dnia 22 listopada 2021r. z przeglądu instalacji gazowej w budynku sporządzony przez mgr inż. Stanisława Sokołowskiego;
4. protokół nr 289/2022 z dnia 29 stycznia 2022 z okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzony przez Mistrza Kominiarskiego Tobiasza Wojnarowskiego;
5. protokół z badania wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku z dnia 22 sierpnia 2019r. sporządzony przez uprawnionego elektryka Piotra Śniegockiego;

Z przedłożonych protokołów: „rocznego” i „pięcioletniego” wynikało, że stan techniczny ścian zewnętrznych budynku jest „średni”. Protokoły zawierały również zalecenia przeprowadzenia remontu elewacji budynku, jednak bez podania bardziej szczegółowych wytycznych w tej sprawie.

W ocenie PINB we Wschowie informacje zawarte w dostarczonych przez zarządcę protokołach były bardzo ogólne i niewystarczające, aby stwierdzić, dlaczego stan techniczny ścian zewnętrznych jest „średni”. Ponadto protokoły nie zawierały informacji, na czym miałby polegać remont elewacji tzn. jego zakres, technologię itp.

W dniu 21 marca 2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wszczął postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynku o nr ewid. 469) położonego we Wschowie przy ul. Wolności 3 na działce nr ewid. 584.

W toku w/w postępowania, na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 zm.) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wydał postanowienie nr 33/2023 z dnia 21 marca 2023r. którym nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Wolności 3 we Wschowie przedłożyć, w terminie do dnia 30 czerwca 2023r. ekspertyzę techniczną dotyczącą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynku o nr ewid. 469) położonego we Wschowie przy ul. Wolności 3 na działce nr ewid. 584, w szczególności: stanu technicznego ścian parteru i piwnicy tego budynku.

Ekspertyza techniczna miała:

- a) być sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności;

- b) zawierać ocenę aktualnego stanu technicznego ścian parteru i piwnicy budynku (konstrukcji, izolacji przeciwwilgociowych, stopnia zawilgocenia, okładzin itp.);
- c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie – wyjaśniać przyczynę ich powstania oraz określać sposób usunięcia (technologię) stwierdzonych nieprawidłowości;
- d) zawierać ocenę sprawności wentylacji wywiewnej w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz w pomieszczeniach w piwnicy (ocena musi zawierać informację, czy istniejąca wentylacja zapewnia odpowiednią wymianę powietrza w mieszkaniach);

W wyznaczonym terminie, ani w późniejszym wskazanym przez zarządcę nieruchomości tj. do dnia 30 grudnia 2023r. nie dostarczono wymaganych dokumentów.

Pismem z dnia 19 grudnia 2023r. zarządca nieruchomości wyjaśnił PINB we Wschowie, że Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wolności 3 we Wschowie, w drodze uchwały z dnia 30 listopada 2023r. wybrała jedną z przedłożonych ofert na wykonanie wymaganej ekspertyzy, jednak z uwagi na zbyt małą frekwencję współwłaścicieli na zebraniu Wspólnoty wynoszącą 49% przyjęta uchwała nie mogła być podstawą do zlecenia wykonania ekspertyzy.

Na podstawie art. 81c ust. 4 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.

Oceny i ekspertyzy techniczne, o których mowa w art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego stanowią dowód we wszczętym postępowaniu administracyjnym, dlatego do tych ekspertyz lub ocen, jako dowodów w sprawie, mają również zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, w szczególności Działu II Rozdziału 4 "Dowody".

Zgodnie z § 77 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. „Kodeks postępowania administracyjnego” (Dz. U. z 2023r. poz. 775 zm.) organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. Z przepisu tego wynika ogólna zasada postępowania administracyjnego, która prowadzi do wniosków, że to organ prowadzący postępowanie decyduje o gromadzeniu materiału dowodowego. W celu prawidłowej realizacji tego obowiązku w art. 77 § 2 Kpa nadano organom uprawnienie do modyfikacji swoich postanowień dotyczących przeprowadzenia dowodu. Zgodnie z tym przepisem *organ może w każdym stadium postępowania zmienić, uzupełnić lub uchylić swoje postanowienie dotyczące przeprowadzenia dowodu*. Przy czym, jak wynika z treści tego przepisu, organ nie jest związany żadnymi szczegółowymi kryteriami takimi jak np. wniosek strony czy interes publiczny. Przepis ten nie zawiera również ograniczeń w jakim zakresie można modyfikować postanowienie dowodowe. Organ uznaniowo decyduje więc, czy zachodzi zasadność zmiany, uzupełnienia czy uchylecia postanowienia dowodowego, choć oczywiście musi kierować się innymi przepisami i zasadami postępowania.

Mając na uwadze informację Spółki Komunalnej Wschowa Sp. z o.o. zawartą w piśmie z dnia 19 grudnia 2023r. dotyczącą braku możliwości zlecenia wymaganej postanowieniem nr 33/2023 ekspertyzy technicznej, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie uznał, że w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego żądana ekspertyza nie zostanie przedłożona. Uznał również, że pozyskanie ekspertyzy w trybie wynikającym z art. 81c ust. 4 jest na tyle skomplikowana, że może okazać się długotrwałe i mało efektywne.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie uznał, że w zaistniałej sytuacji, w przedmiotowej sprawie, w oparciu o zgromadzony do tej pory materiał dowodowy, należy wydać decyzję, nakazującą wykonanie określonych w tej decyzji robót budowlanych, mających na celu usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku,

a postanowienie nr 33/2023, które i tak pozostanie nieskutecznym środkiem służącym do zgromadzenia dodatkowego materiału dowodowego należało wyeliminować z obiegu prawnego.

Z uwagi na powyższe w dniu 16 lutego 2024r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wschowie wydał postanowienie nr 17/2024, którym uchylił swoje postanowienie nr 33/2023 z dnia 21 marca 2023r.

Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2023r. poz. 682 zm.) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 to jest w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Na podstawie przeprowadzonej w dniu 17 października 2022r. kontroli ustalono, że zewnętrzna ściana północna oraz ściana wewnętrzna oddzielająca lokal nr 2 od korytarza, w poziomie piwnicy i parteru, są zawilgocone. W lokalu nr 2 na w/w ścianach pojawiły się wykwyty pleśni.

Zawilgoconie bez wątpienia wpływa na pogorszenie się właściwości technicznych ścian budynku (wytrzymałość na ściskanie, odporność na przemarzanie, izolacyjność termiczna) a wykwyty pleśni na ścianach to dodatkowo zagrożenie dla zdrowia ludzi przebywających w bezpośrednim ich sąsiedztwie, dlatego niezbędne są działania mające na celu usunięcie przyczyn takiego stanu.

Jak wynika z ogólnodostępnej wiedzy fachowej, nadmiar wilgoci w ścianach budynku spowodowany jest przede wszystkim brakiem lub niewłaściwym wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej. Mogą być również inne przyczyny tego stanu rzeczy, jak chociażby nieszczelna instalacja wodociągowa, zalewanie wodami opadowymi a także, co zdarza się często, wadliwe działanie lub brak wentylacji. Zawilgoconie ścian niezależnie od powodu, jest pierwszoplanową przyczyną powstawania pleśni.

W ocenie PINB we Wschowie, w rozpatrywanej sprawie mamy do czynienia co najmniej z brakiem lub niewłaściwie wykonaną izolacją przeciwwilgociową oraz niewłaściwą wentylacją. Dodatkowo, w ocenie PINB we Wschowie stan ten pogłębiany jest przez tzw. opaskę betonową wykonaną na gruncie wzdłuż ściany północnej budynku.

Wody opadowe, które przeniknęły do gruntu zamiast odparować na powierzchnię są zatrzymywane przez betonową opaskę a następnie z uwagi na brak pionowej izolacji przeciwwilgociowej wnikają w strukturę muru stykającego się z tym gruntem. Opaska betonowa powoduje również powstawanie tzw. wody robryzowej, która odbijając się od powierzchni opaski spada na mur ponad opaską zawilgacając go.

Kolejna sprawa, to brak odpowiedniej cyrkulacji powietrza w pomieszczeniu powodującej osadzanie się na zimnej powierzchni ścian pary wodnej pochodzącej z wydychanego powietrza, gotowania, mycia, suszenia ubrań itp.

Jak wiadomo, prawidłowy ruch powietrza w mieszkaniu to taki, który odbywa się z tzw. pomieszczeń suchych w kierunku pomieszczeń mokrych tj. z pokoi do kuchni lub łazienki, gdzie przewodami wentylacyjnymi usuwane jest na zewnątrz. Przy wentylacji grawitacyjnej w celu prawidłowego ruchu powietrza niezbędne jest doprowadzenie do wnętrza mieszkania powietrza zewnętrznego np. przez nieszczelności w stolarnie okiennej lub drzwiowej, albo przez nawietrzaki okienne lub otwory w ścianie itp..

W przedmiotowym przypadku, dostarczony przez zarządcę nieruchomości protokół kominiarski oraz protokoły z przeglądów okresowych budynku nie wykazały nieprawidłowości w tym zakresie, jednak w ocenie PINB we Wschowie dokumenty te nie są wiarygodne ponieważ można odnieść wrażenie, że w protokołach tych w ogóle nie odniesiono się do tej kwestii. Ponadto w lokalach, w których dokonano wymiany stolarki okiennej, na

szczelną z PVC (a z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie) w przypadku braku innego dopływu powietrza, działanie wentylacji grawitacyjnej zawsze jest niewłaściwe.

W piwnicy budynku wentylacja grawitacyjna z uwagi na jej usytuowanie względem poziomu terenu jest również utrudniona. W przypadku piwnicy wentylacja realizowana jest najczęściej przez przewietrzanie na przestrzał, a więc pomiędzy drzwiami a oknami z nieszczelną stolarką, uchylonymi oknami itp. Zamurowanie (zaślepienie) okien w piwnicy ogranicza a nawet uniemożliwia właściwe przewietrzanie i usuwanie nadmiaru wilgoci z pomieszczenia.

Niezależnie od powyższego, jak już wspomniano, najważniejszym czynnikiem powodującym zawilgocenie ścian to brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej zabezpieczającej strukturę muru przed wilgocią pochodzącą z gruntu oraz wodą rozbryzgową oraz poziomej izolacji zabezpieczającej mur przed tzw. podciąganiem kapilarnym.

Co prawda w toku postępowania nie dokonano odkrywek muru znajdującego się poniżej poziomu terenu jednak z uwagi na stan techniczny ścian (oraz wiek budynku), istnieje bardzo duże prawdopodobieństwo, że izolacji zarówno pionowej jak i poziomej nie ma w ogóle albo jest szczątkowa.

Na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego 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

W ocenie PINB we Wschowie w celu osuszenia ścian budynku niezbędne jest:

1. poprawa cyrkulacji powietrza w lokalu nr 2 oraz w piwnicy;
2. umożliwienie odparowywania wody z gruntu;
3. zapobiegnięcie wnikaniu wilgoci w ścianę;

Poprawę cyrkulacji powietrza można zrealizować poprzez zamontowanie w stolarni okiennej lokalu nr 2 nawietrzników okiennych lub wykonanie w dolnej ścianie zewnętrznej nawiewu dla dopływu powietrza zewnętrznego a w piwnicy poprzez rozbiórkę lub demontaż zamurowań lub zaślepień okien w celu wymuszenia ruchu powietrza. Rodzaj oraz przepustowość nawietrzników albo otworu nawiewnego w ścianie należy dobrać tak, aby ich łączna powierzchnia zapewniała dopływ powietrza z zewnątrz w ilości niezbędnej do wymiany powietrza usuwanego z pomieszczenia.

Powyższe wynika z § 147 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 tj.) wentylacja i klimatyzacja powinny zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu.

Normą przywołaną w w/w rozporządzeniu jest Norma Polska PN-84/B-03430 oraz PN-83/B-03430/Az3:2000 dotycząca wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej.

Zgodnie z pkt 2.1 w/w normy układ wentylacji mieszkań powinien zapewniać co najmniej:

- a) doprowadzanie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknami zewnętrznymi;
- b) usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu oraz ewentualnego pomieszczenia pomocniczego bezokiennego;

Strumień objętości powietrza wentylacyjnego dla mieszkania określony jest przez sumę strumieni powietrza, usuwanych z w/w pomieszczeń.

Strumienie te niezależnie od rodzaju wentylacji powinny wynosić co najmniej:

- dla kuchni z oknem zewnętrznym wyposażonej w kuchnię gazową lub węglową  $70\text{m}^3/\text{h}$ ;
- dla kuchni z oknem zewnętrznym wyposażonej w kuchnię elektryczną – w mieszkaniu do 3 osób  $30\text{m}^3/\text{h}$ , powyżej 3 osób  $50\text{m}^3/\text{h}$ ;
- dla kuchni bez okna zewnętrznego lub wnęki kuchennej wyposażonej w kuchenkę elektryczną  $50\text{m}^3/\text{h}$ ;
- dla łazienki (z ustępem lub bez)  $50\text{m}^3/\text{h}$ ;
- dla oddzielnego ustępu  $30\text{m}^3/\text{h}$ ;
- dla pokoju mieszkalnego oddzielonego od pomieszczeń kuchni, łazienki i WC więcej niż dwójgim drzwi lub pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym domu jednorodzinnym lub w wielopoziomowym mieszkaniu domu wielorodzinnego -  $30\text{m}^3/\text{h}$ ;

Prawidłowa wentylacja powinna zapewniać doprowadzenie powietrza do pokoi oraz kuchni z oknem zewnętrznym oraz usuwanie powietrza zużytego z kuchni, łazienki, oddzielnego ustępu, ewentualnego pomocniczego pomieszczenia bezokiennego (składzik, garderoba), pokoju oddzielonego od tych pomieszczeń więcej niż dwójgim drzwi, pokoju znajdującego się na wyższym poziomie w wielopoziomowym domu jednorodzinnym lub wielopoziomowym mieszkaniu domu wielorodzinnego.

Dopływ powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych oraz kuchni z oknem zewnętrznym powinien być zapewniony w następujący sposób :

- a) w przypadku zastosowania okien charakteryzujących się współczynnikiem infiltracji "a" mniejszym niż  $0,3\text{ m}^3/(\text{m h daPa}^{2/3})$ , przez nawiewniki powietrza o regulowanym stopniu otwarcia usytuowane:
  - w górnej części okna (w ościeżnicy, ramie skrzydła, między ramą skrzydła a górną krawędzią szyby zespolonej), lub
  - w otworze okiennym (między nadprożem a górną krawędzią ościeżnicy, w obudowie rolety zewnętrznej), albo
  - w przegrodzie zewnętrznej ponad oknem.

Strumień powietrza przepływającego przez całkowicie otwarty nawiewnik, przy różnicy ciśnienia po obu jego stronach  $10\text{ Pa}$ , powinien mieścić się w granicach:

- od  $20$  do  $50\text{ m}^3/\text{h}$ , jeśli zastosowana jest wentylacja grawitacyjna;
- od  $15$  do  $30\text{ m}^3/\text{h}$ , jeśli zastosowana jest wentylacja mechaniczna wywiewna.

Strumień powietrza przepływającego przez nawiewnik, którego element dławiący znajduje się w pozycji całkowitego zamknięcia, powinien zawierać się w granicach od  $20$  do  $30\%$  strumienia przy jego całkowitym otwarciu.

W budynkach o wysokości do  $9$  kondygnacji włącznie dopuszcza się doprowadzenie powietrza przez okna charakteryzujące się współczynnikiem infiltracji "a" wyższym niż  $0,5$  a nie większym niż  $1,0\text{ m}^3/(\text{m h daPa}^{2/3})$ , pod warunkiem, że okna wyposażone są w skrzydło uchylno-rozwieralne, górny wywietrznik uchylny lub górne skrzydło uchylne.

- b) przez otwory nawiewne wentylacji mechanicznej;

Powietrze z pokoi mieszkalnych powinno być odprowadzane przez otwory wyrównawcze umieszczone ponad drzwiami lub w ich górnej części lub przez otwory wywiewne. Dopuszcza się odprowadzenie powietrza przez szczeliny pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą. Przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić co najmniej 80 cm<sup>2</sup>.

Dopływ powietrza wewnętrznego do kuchni, łazienek, ustępów oraz pomocniczych pomieszczeń bezokiennych powinien być zapewniony przez otwory w dolnych częściach drzwi lub przez szczeliny pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą lub progiem. Przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić 200 cm<sup>2</sup>.

Odływ powietrza z kuchni, łazienek, ustępów oraz pomocniczych pomieszczeń bezokiennych powinien być zapewniony przez otwory wywiewne, usytuowane w górnej części ściany i przyłączone do pionowych przewodów wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej.

Do poszczególnych pionów wentylacyjnych powinny być przyłączone tylko pomieszczenia o tym samym charakterze (kuchenne, sanitarno-higieniczne itd.). Nie dopuszcza się wykorzystywania pionów obsługujących mieszkania do usuwania powietrza z pomieszczeń niemieszkalnych (piwnice, pralnie, suszarnie itp.).

Zgodnie z pkt 2.2 piwnice powinny mieć zapewniony dopływ powietrza przez otwierane okna lub specjalne otwory w przegrodach zewnętrznych. Dla odpływu powietrza należy stosować przewody wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej o działaniu ciągłym. Strumień powietrza wentylacyjnego powinien odpowiadać 0,3 wymianom na godzinę. Klatki schodowe powinny mieć w górnej części otwór wywiewny o przekroju netto 200 cm<sup>2</sup>.

W celu umożliwienia odparowania wody z gruntu niezbędne jest rozebranie opaski betonowej znajdującej się na gruncie wzdłuż północnej ściany budynku a następnie zastąpienie jej opaską wykonaną z materiału umożliwiającego swobodne odparowanie wody z gruntu a jednocześnie niepowodującego lub redukującego odbijanie się wody opadowej i zawilgacanie cokołu ściany.

Izolację poziomą i pionową należy wykonać z wykorzystaniem jednej z dostępnych na rynku technologii. Izolację przeciwwilgociową poziomą można wykonać poprzez wprowadzenie w strukturę muru (iniekcję) specjalnego środka chemicznego powodującego powstanie przepony hamującej podciąganie kapilarne wody w murze, natomiast izolację poziomą poprzez nałożenie na ścianę od strony gruntu odpowiednich mas bitumicznych lub cementowych, mających właściwości przeciwwilgociowe.

Ilość wilgoci pochodzącej z gruntu wnikającej w strukturę muru można skutecznie ograniczyć poprzez wykonanie drenażu opaskowego wokół budynku, albo wzdłuż wybranej ściany tego budynku. Takie działanie należy jednak potraktować wyłącznie jako zalecenie organu a nie nakaz.

W celu dobrania odpowiedniej technologii robót izolacyjnych niezbędne jest opracowanie dokumentacji wykonawczej planowanych robót a z uwagi na stopień skomplikowania robót mających za zadanie wykonać przeciwwilgociowej izolacji pionowej oraz poziomej ściany, wszystkie roboty budowlane nakazane w decyzji należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności będącej członkiem właściwej izby inżynierów budownictwa.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

#### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej dostarczenia.



Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wolności 3 we Wschowie reprezentowana przez Spółkę Komunalną Wschowa Sp. z o.o.
2. Dorota Paterek

Do wiadomości:

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

