

Warszawa, 5 lipca 2024 r.

PINB.IIOT.5141.69.2024.JPW

POSTANOWIENIE NR IIWT/386/2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 i art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz art. 123 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu sprawy dotyczącej robót budowlanych wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 80 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Budki Szczęśliwickie 37 w Warszawie, związanych z wkuciem instalacji wodno-kanalizacyjnej w ścianę międzylokalową graniczącą z lokalem mieszkalnym nr 79,

**nakładam na Pana ~~Tobiasza Webora~~
obowiązek przedłożenia**

w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 11
oceny technicznej prawidłowości wykonanych robót budowlanych w lokalu mieszkalnym nr 80 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Budki Szczęśliwickie 37 w Warszawie, związanych z wkuciem instalacji wodno-kanalizacyjnej w ścianę międzylokalową graniczącą z lokalem mieszkalnym nr 79, w zakresie poziomu przepuszczalnego dźwięku od instalacji zlokalizowanej w ścianie oraz zgodności z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),
w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym niniejsze postanowienie stanie się ostateczne.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości należy określić sposób doprowadzenia do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Dokumentacja winna być wykonana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności i aktualny wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę

Uzasadnienie

W dniu 11 kwietnia 2024 r. do tut. Inspektoratu wpłynęło pismo stanowiące wniosek o podjęcie czynności kontrolnych w sprawie robót budowlanych wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 80 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Budki Szczęśliwickie 37 w Warszawie, związanych z wkuciem instalacji wodno-kanalizacyjnej w ścianę międzylokalową graniczącą z lokalem mieszkalnym nr 79. W dniu 19 czerwca 2024 r. przedstawiciel Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy dokonał oględzin w ww. sprawie. Ustalono, iż lokal mieszkalny nr 80 usytuowany jest na czwartym (ostatnim) piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W lokalu znajduje się łazienka z wc wyposażona również w umywalkę i prysznic. Umywalka i prysznic posiadają baterie wylewki umieszczone na ścianie wspólnej (międzylokalowej) pomiędzy lokalem nr 80 a 79. Są to baterie tzw. podtynkowe, całkowicie wpuszczone w ścianę międzylokalową. Kabina natryskowa nie posiada brodzika- woda z deszczownicy w całości wylewa się na posadzkę. Wylewka deszczownicy również wyprowadzona bezpośrednio ze ściany- rura zasilająca doprowadzona w ścianie. Odpływ wody odwodnieniem liniowym podtynkowym. Odpływ wody z umywalki również wpuszczony w ścianę międzylokalową. Z poczynionych oględzin wynika wniosek, że urządzenia sanitarne wpuszczone są bezpośrednio w ścianę (brak tzw. przedścielanki). Nie stwierdzono istnienia zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zgodnie z § 323 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: „Budynki i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. 2. Pomieszczenia w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy chronić przed hałasem: 1) zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku; 2) pochodzącym od instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynku; 3) powietrznym i uderzeniowym, wytwarzanym przez użytkowników innych mieszkań; lokali użytkowych lub pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych; 4) pogłosowym, powstającym w wyniku odbić fal dźwiękowych od przegród ograniczających dane pomieszczenie”. Ponadto zgodnie z § 326 ww. rozporządzenia: „1. Poziom hałas 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. 2. 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 dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonych 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. 3. Prowadzone w budynku przewody i kanały instalacyjne (w tym kanały wentylacyjne) nie mogą powodować pogorszenia izolacyjności akustycznej między pomieszczeniami poniżej wartości wynikających z wymagań zawartych w Polskiej Normie dotyczącej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. 4. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym: 1) izolacja akustyczna stropów międzymieszkaniowych powinna zapewniać zachowanie przez te stropy właściwości akustycznych, o których mowa w ust. 2 pkt 2, bez względu na rodzaj zastosowanej nawierzchni podłogowej; 2) należy unikać takich układów funkcjonalnych, przy których pomieszczenia sanitarne jednego mieszkania przylegają do pokoju sąsiedniego mieszkania; jeżeli to wymaganie nie zostanie spełnione, ściana międzymieszkaniowa oddzielająca pokój jednego mieszkania od pomieszczenia sanitarnego i kuchni sąsiedniego mieszkania, do której są mocowane przewody i urządzenia instalacyjne, musi mieć konstrukcję zapewniającą ograniczenie przenoszenia przez ścianę dźwięków materiałowych, co w szczególności można uzyskać przy zastosowaniu ściany o masie powierzchniowej nie mniejszej niż 300 kg/m²; 3) przy mocowaniu urządzeń i przewodów instalacyjnych wewnątrz mieszkania, stanowiącego jego wyposażenie techniczne, należy stosować zabezpieczenia przeciwdrganiowe niezależnie od konstrukcji i usytuowania przegrody, do której są mocowane; 4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie: a) urządzeń obsługujących inne budynki w pomieszczeniach technicznych, b) zakładów usługowych wyposażonych w hałaśliwe maszyny i urządzenia, c) zakładów gastronomicznych i innych prowadzących działalność rozrywkową - pod warunkiem zastosowania specjalnych zabezpieczeń przeciwdźwiękowych i przeciwdrganiowych, tak aby w najniekorzystniejszych warunkach ich użytkowania poziom hałasu i drgań przenikających do pomieszczeń chronionych nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w Polskiej Normie dotyczącej dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach, zmierzonych zgodnie z Polską Normą dotyczącą metody pomiaru

poziomu dźwięku w pomieszczeniach, oraz określonych w Polskiej Normie dotyczącej oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach".

W ocenie organu nadzoru budowlanego roboty budowlane polegające na wkuciu instalacji w ścianę międzylokalową budzą uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości wykonania w szczególności z uwagi na obniżenie izolacyjności akustycznej przedmiotowej ściany międzylokalowej. Niedopuszczalnym jest wykonywanie bruzd pionowych i poziomych w ścianach wewnętrznych działowych, wkuwania instalacji kanalizacyjnej lub wodnej w ściankach działowych i ścianach międzylokalowych bez pisemnej zgody autora projektu budowlanego. Przepisy rozporządzenia nakazują taki rodzaj montażu instalacji, który zapewnia ograniczenia przenoszenia przez ścianę dźwięków materiałowych. W instrukcji użytkownika lokali wydawanej przez deweloperów wskazuje się że wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne, ściany międzylokalowe wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości, w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Roboty budowlane wykonane w lokalu mieszkalnym nr 80 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Budki Szczęśliwickie 37 w Warszawie naruszyły strukturę ściany międzylokalowej, zostały wykonane niezgodnie z warunkami użytkownika lokali oraz warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Brak jest możliwości weryfikacji czy ewentualny hałas słyszalny przez właścicieli lokalu sąsiedniego jest skutkiem zastosowania niewłaściwych materiałów przy realizacji robót budowlanych czy też zajścia innych przyczyn ingerujących w ścianę wspólną. Przeprowadzone przez przedstawiciela Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy oględziny nie dały możliwości oceny prawidłowości realizacji prac budowlanych.

Niezbędne jest zatem nałożenie obowiązku przedłożenia oceny technicznej prawidłowości robót budowlanych wykonanych w lokalu mieszkalnym nr 80 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Budki Szczęśliwickie 37 w Warszawie, polegających na instalacji w ścianę międzylokalową w zakresie poziomu przepuszczalnego dźwięku od instalacji zlokalizowanej w ścianie oraz zgodności z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., poz. 1225 ze zm.).

Wymagana dokumentacja stanowić będzie podstawę do podjęcia rozstrzygnięć w ramach nadzoru budowlanego. Wskazać należy, iż obowiązek nałożony niniejszym postanowieniem przekracza zakres uprawnień budowlanych posiadanych przez inspektorów zatrudnionych na stanowiskach w inspektoratach nadzoru budowlanego, którzy podczas prowadzonych kontroli dokonują oceny wykonanych robót w terenie na podstawie obserwacji, nie wykonują rozległych dokumentacji oraz badań odnośnie wykonanych robót. Dodatkowo nie posiadają uprawnień, które dawałyby im podstawy do wydawania ocen odnośnie przepisów badania poziomu hałasu i akustyczności.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 listopada 2009 r., sygn. akt: II OSK 1834/08, art. 81c ust. 2 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (...) określa tryb żądania przez właściwy organ dostarczenia wymaganych ocen technicznych ekspertyz. Wymienione uprawnienie umożliwia dopiero zebranie przez organ administracji materiału dowodowego niezbędnego do dokonania porównania stanu faktycznego z wzorcem wynikającym z określonej normy Prawa budowlanego i w efekcie wydania decyzji mającej na celu usunięcie stwierdzonej nieprawidłowości. Tak więc dopiero przedstawienie przez osoby zobowiązane w tym trybie żądanej ekspertyzy technicznej pozwoli na zajęcie stanowiska merytorycznego w tej sprawie".

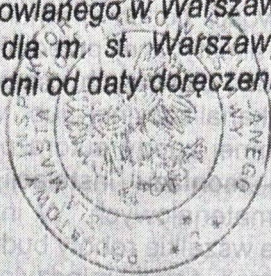
Stosownie do treści art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane, organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, obowiązek

dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszt ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Wobec powyższego, postanowiono jak na wstępie.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy, ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 11, 02-38 Warszawa, w terminie 7 dni od daty doręczenia.



Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy
Naczelnik II Wydziału Terenowego

[Signature]
Agnieszka Plackowska

Otrzymują:

1. ~~Pani [Redacted]~~
2. ~~Pani Milona Kubioka~~
3. Wspólnota Mieszkaniowa Golden Space 2

Do wiadomości:

1. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Włochy Al. Krakowska 257 02-133 Warszawa
2. Aa.