

PROTOKÓŁ NR 33/2024
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 29 listopada 2024 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie zgłoszenia do PINB zagrożenia bezpieczeństwa budynku.

Ad 1.

Wentylacja w lokalu użytkowym przy ul. Sztabowej 78A od frontu była wykonywana i zmienia od lat. Najpierw na istniejących kominach zamontowano wentylatory dachowe na kanałach bezpośrednio sąsiadujących z kanałami wentylacyjnymi z mieszkań. Wentylatory te nie zapewniały skutecznej wentylacji lokalu po uruchomieniu w nim restauracji Viet-Thai. Ponadto wytwarzały nadciśnienie bezpośrednio przy wlocie kanałów wentylacyjnych z lokali mieszkalnych, co uniemożliwiało prawidłowe funkcjonowanie wentylacji grawitacyjnej obsługującej mieszkania. Ta wentylacja wytwarzała również ponadnormatywny hałas w kanałach ceramicznych. Dlatego ówczesny Zarząd wydał pozwolenie na zaprojektowanie i wykonanie wentylacji mechanicznej z restauracji Viet-Thai na warunkach określonych w Protokole Zarządu nr 7/2017 z dnia 17.07.2017 r.

Niestety wykonana wentylacja mechaniczna powoduje obecnie jeszcze większe problemy, bo stwarza zagrożenie pożarowe i sanitarne dla naszego budynku przez to, że nie jest ciągła i wykorzystuje na swoje potrzeby szacht ceglano-żelbetowy za szybem dźwigu osobowego w klatce schodowej 78A.

Przedmiotowy szacht (identyczne istnieją we wszystkich klatkach) nie był przeznaczony do wykorzystywania na potrzeby wentylacji – nie ma nawet wylotu ponad dach budynku i kończy się ślepo pod płytą żelbetową maszynowni dźwigu osobowego, bo został zaprojektowany w celu wbudowania do niego wewnętrznego prefabrykowanego zsypu śmieciowego. Jednak już w trakcie budowy zrezygnowano z tego pomysłu i w zamian wybudowano śmietnik na podwórku, a szacht pozostał pusty i zaślepiiony.

Restauracja Viet-Thai wykonała mechaniczną wentylację z okapów kuchennych na dach, ale wentylacja ta nie ma ciągłych przewodów. Blaszany kanał wentylacyjny zbierający opary z okapu kuchennego schodzi do piwnicy i urywa się po wejściu do szachtu istniejącego za szybem dźwigu osobowego. Zamiast wbudować do tego szachtu systemowe pionowe kanały wentylacyjne, restauracja Viet-Thai wrzuciła po prostu do tego szachtu wszystkie opary znad kuchni. Następnie 24 metry wyżej, pod płytą maszynowni windy i nad stropem ostatniego mieszkania w niedostępnym poddaszu przy mieszkaniu nr 16, wykonano otwór do tego szachtu i wyprowadzono z niego po ścianie zewnętrznej blaszany kanał wentylacyjny na dach, gdzie zamontowano wentylator wyciągowy i wyrzutnię – stałą nasadę kominową, która wyrzuca opary znad kuchni i olej bezpośrednio na dach pokryty papą. Schemat ideowy tego rozwiązania przedstawia pomocniczy rysunek (załączony do protokołu), obrazujący usytuowanie szachtu na rzucie klatki schodowej oraz przekrój pionowy obrazujący schemat wykorzystania szachtu przez wentylację mechaniczną z restauracji Viet-Thai.

Do tego układu wentylacji mechanicznej nie wbudowano żadnych filtrów. Więc szacht za szybem windy jest zalany olejem – wytraconym z oparów kuchennych (skroplonym) na skutek raptownego rozprężenia i spadku prędkości przepływu oparów po wlocie do szachtu. Wielokrotny wzrost powierzchni przekroju poprzecznego kanału wentylacji (szacht jest 10 razy większy od kanału wlotowego) powoduje proporcjonalny spadek prędkości przepływu

oparów, co skutkuje wytrącaniem oleju z oparów kuchennych i zalewaniem szachtu tym skroplonym olejem. Stwarza to zagrożenie bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnego. Nie ma jednak możliwości oczyszczenia szachtu, bo nie ma do niego dostępu. Szacht ten nie ma żadnych otworów mogących stanowić dostęp dla ludzi, a nawet otworów technologicznych do kontroli i czyszczenia.

Dowodem na to, że żelbetowy szacht za szybem dźwigowym jest zalany olejem z oparów kuchennych, są kałuże oleju wyrzucanego przez wentylator na dach papowy nad maszynownią windy. Ten olej może się zapalić od zatarcia silnika, wentylatora lub od zaiskrzenia w układzie zasilania wentylatora. Kałuże te są okresowo (około raz w roku) zmywane z pokrycia papowego przez specjalistyczną firmę sprzątającą, ale natychmiast tworzą się ponownie. Przedstawiają to załączone do protokołu fotografie.

Dodatkowe dowody na to, że żelbetowy szacht za szybem dźwigowym jest zalany olejem wytrąconym z oparów kuchennych są także na samym początku instalacji wentylacyjnej. Ten olej wytrącony z oparów kuchennych wycieka już z kanału wentylacyjnego od razu po wejściu kanału do piwnicy, jeszcze zanim blaszany kanał wentylacyjny wejdzie do szachtu za szybem dźwigowym. Kapiący olej stale widać przy zejściu ze schodów do piwnicy w klatce 78A, pomimo iż jest on cyklicznie zmywany.

Dopełniającym problemem jest to, że przedmiotowy szacht na całej swojej wysokości (24 m) przylega bezpośrednio do pionowego szachtu elektrycznego, w którym umieszczone są wewnętrzne linie zasilające (WLZ) do lokali mieszkalnych i nieruchomości wspólnej (klatka schodowa, piwnice, dźwig, bezpieczniki i liczniki energii elektrycznej).

Zdaniem Zarządu wykorzystanie na cele wentylacji całkowicie nieprzystosowanego do tego, całkowicie niedostępnego i bez wylotu ponad dach ceglano-żelbetowego szachtu za szybem dźwigu osobowego bez wbudowania do niego systemowych kanałów wentylacyjnych, dodatkowo przylegającego bezpośrednio do szachtu elektrycznego z WLZ oraz całkowity brak filtrów w wentylacji mechanicznej obsługującej restaurację Viet-Thai stanowi dla budynku mieszkalnego przy ul. Sztabowej 78-80A zagrożenie pożarowe i sanitarne.

Dlatego Zarząd zlecił wykonanie dwóch ekspertyz: instalacyjno-budowlanej w zakresie bezpieczeństwa użytkowania wentylacji mechanicznej z restauracji Viet-Thai oraz w zakresie zagrożenia pożarowego dla budynku ze strony tej wentylacji. Potwierdziły one w całości obawy Zarządu.

Z ekspertyzy instalacyjno-budowlanej wynika, że:

Obecny stan instalacji wentylacyjnej stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe: Okap w restauracji pracuje nad gazowymi urządzeniami grzewczymi, które są źródłami zanieczyszczeń powietrza parą wodną, dymem, ciepłem i zapachami. Tłuste cząsteczki z oparów osadzają się w przewodach wentylacyjnych, co stanowi potencjalne zagrożenie pożarowe. Nieszczelności kanałów oraz wycieki oleistej substancji potęgują ryzyko pożaru. W przypadku zapłonu istnieje wysokie ryzyko rozprzestrzenienia się ognia w niedostępnym miejscu (brak dostępu do kanału, po oględzinach kanał ponownie zamurowano) i na znacznej wysokości - ponad 20 m.

Należy niezwłocznie zadbać o doprowadzenie stanu instalacji w lokalu i pozostałych częściach budynku do zgodności z przepisami oraz o doprowadzenie istniejącej instalacji do stanu niezagrażającego użytkowaniu budynku i mieszkańców w tym usunąć zalegające oleiste spływające substancje na dachu, w kanałach i szybie ceglano-żelbetowym nieprzystosowanym do wentylowania kuchni i odprowadzania oparów z nad okapu.

Z ekspertyzy w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynika, że:

Obecny stan instalacji wentylacji mechanicznej w części mieszkalnej (m.in. w ewakuacyjnej klatce schodowej) może spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działań ratowniczych i/lub ewakuację z budynku.

Występowanie w całej instalacji wentylacji mechanicznej oraz na dachu budynku mazi charakterystycznej dla zużytego oleju, świadczy prawdopodobnie o braku filtra tłuszczu na początku instalacji wentylacji lub innego systemu zapobiegającego obecnej sytuacji wentylacji mechanicznej. Występujące zanieczyszczenie oraz próby uszczelniania przeciwpożarowej klapy odcinającej prawdopodobnie przyczyniły się już do jej niesprawności. Wykorzystanie istniejącego szachtu, przy szybie dźwigu osobowego i szybie instalacji elektrycznej, przygotowanego projektowo pod zsymp odpadów (zgodnie z archiwalnymi planami budynku), jako kanału wentylacyjnego, w którym znajdują się inne instalacje jest niezgodne z przepisami techniczno- budowanymi.

Mając na względzie bezpieczeństwo pożarowe lokatorów części mieszkalnej, użytkowników i pracowników lokalu gastronomicznego, należy niezwłocznie podjąć stosowne działania mające zapewnić właściwy poziom ochrony przeciwpożarowej budynku.

Przeciwpożarowa klapa odcinająca stanowi element urządzenia przeciwpożarowego. Zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej powinna m.in. być poddawana przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym. Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku.

Autorzy powyższych ekspertyz od razu po wykonaniu ekspertyz powiadomili Zarząd, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zgłoszą zagrożenie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia.

W związku z ustaleniami obydwu ekspertyz potwierdzającymi obawy Zarządu o zagrożeniu pożarowym i zagrożeniu sanitarnym dla naszego budynku mieszkalnego ze strony wentylacji mechanicznej restauracji Viet-Thai, Zarząd postanowił wystąpić do PINB z wnioskiem o wydanie:

- zakazu eksploatacji szachtu ceglano- żelbetowego jako kanału wentylacyjnego przez restaurację Viet-Thai,
- oraz nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej restauracji Viet-Thai stwierdzonych w dwóch opisanych wyżej opiniach technicznych lub nakazu wykonania nowej wentylacji mechanicznej przedmiotowego lokalu użytkowego spełniającej wszelkie wymagania obowiązującego prawa i norm.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/33/2024 z dnia 29.11.2024 r. w tej sprawie, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

Uchwała nr 1/33/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 29 listopada 2024 r.

w sprawie zgłoszenia do PINB zagrożenia bezpieczeństwa.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu postanowił co następuje.

§ 1.

Zarząd postanowił wystąpić do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Wrocławia o wydanie panu Janowi Olczakowi – właścicielowi lokalu użytkowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Sztabowej 78A od frontu, w którym obecnie funkcjonuje restauracja „Viet-Thai”:

1. zakazu eksploatacji szachtu, istniejącego za szybem dźwigu osobowego w obrębie klatki schodowej w wielorodzinnym budynku mieszkalno- usługowym przy ul. Sztabowej 78A we Wrocławiu, jako kanału wentylacyjnego przez wentylację mechaniczną restauracji Viet-Thai,
2. nakazu usunięcia uchybień wentylacji mechanicznej stwierdzonych w dwóch opiniach technicznych:
 - „Opinia techniczna bezpieczeństwa użytkowania wentylacji mechanicznej restauracji Viet-Thai w zakresie możliwych zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Sztabowej 78-80A we Wrocławiu”, mgr inż. Ewa Tekieli – uprawnienia budowlane 331/DOŚ/11 i mgr inż. Grzegorz Wieczorek – uprawnienia budowlane 250/DOŚ/13,
 - „Opinia techniczna dotycząca ochrony przeciwpożarowej. Wentylacja z lokalu gastronomicznego przy ul. Sztabowej 78A we Wrocławiu”, mgr inż. Damian Popczyk – rzeczoznawca ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, nr uprawnień 639/2015, lub nakazu wykonania prawidłowej wentylacji mechanicznej tego lokalu użytkowego spełniającej wszelkie wymagania prawa i obowiązujących norm technicznych.

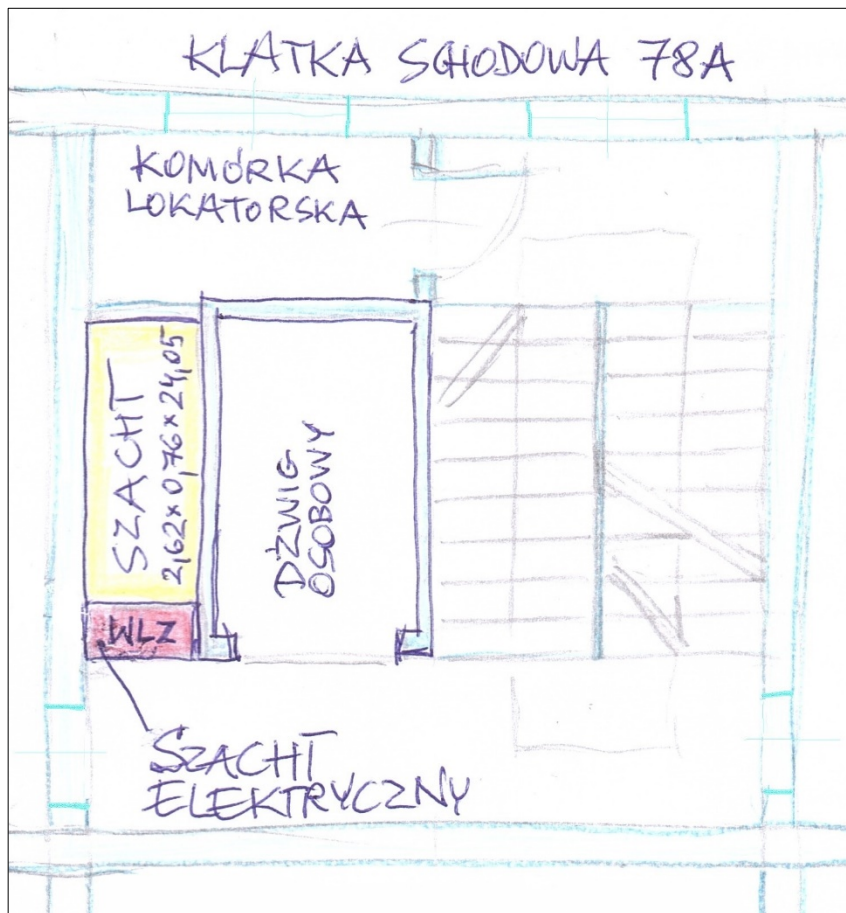
§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Szkice sytuacyjne

