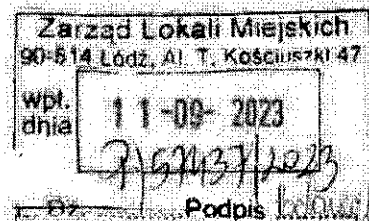


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/1118-23/T- 120 -2023/B/JK**

Łódź, dnia 06.09.2023r.

POSTANOWIENIE NR 680 /2023



Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

nakazuję

Gminie Miasto Łódź

przedłożenie, sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczną – budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących braku wentylacji w pomieszczeniu kuchni, w lokalu mieszkalnym nr 7, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 50b, (dz. nr 13/2, obręb B-41),

w terminie do 30.12. 2023r.

UZASADNIENIE

W dniu 13.12.2019r. (L.dz.12160/19) Pani Małgorzata Łukszo złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi, pismo o przeprowadzenie postępowania w sprawie wydzielenia z pomieszczenia przedpokoju pomieszczenia łazienki z WC w lokalu nr 7, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Aleksandrowskiej 50 b w Łodzi.

Pismem z dnia 01.06.2021r. znak: PINB/7325/KI-412-2020/B/JK organ nadzoru budowlanego wyznaczył termin oględzin.

W dniu 18.06.2021r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę w lokalu mieszkalnym nr 7, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, na nieruchomości przy ul. Aleksandrowskiej 50 b w Łodzi.

Lokal nr 7 znajduje się na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego.

Najemcą lokalu o powierzchni użytkowej 40,28m² jest Pani Małgorzata Łukszo zgodnie z umową najmu z dnia 1.04.2015r. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Miasto Łódź zgodnie z KW nr LD1M/00033053/0. Lokal zgodnie z umową najmu składał się z pomieszczenia korytarza, kuchni i dwóch pokoi. Obecnie składa się z pomieszczenia korytarza, kuchni, dwóch pokoi i łazienki z WC.

Najemczynie w 2016r. wykonała roboty budowlane polegające na:

- wydzieleniu ścianką z K-G z pomieszczenia korytarza o wymiarach 2,60mx1,9m

pomieszczenia łazienki z WC o wymiarach 2,60mx1,20m;

- zamontowaniu w pomieszczeniu łazienki kabiny prysznicowej, umywalki, muszli sedesowej z doinopłukiem;

- rozbudowaniu instalacji wod. – kan. i elektrycznej oświetleniowej.

W pomieszczeniu łazienki widoczna jest kratka wentylacyjna zamontowana w otworze ściany zewnętrznej budynku. W pomieszczeniu kuchni brak wentylacji. W pomieszczeniu kuchni zainstalowany jest elektryczny podgrzewacz wody.

Lokal posiada instalację wod.-kan., elektryczną.

W dniu oględzin roboty były zakończone.

Pismem z dnia 30.08.2021r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wszczął do osobnego prowadzenia postępowanie dot.: przebudowy lokalu mieszkalnego nr 7, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 50b. W toku prowadzonego postępowania Inwestorka dostarczyła opinię kominiarską z dnia 11.08.2021r. nr 17/K/21, sporządzoną przez mistrza kominiarskiego Damiana Gołeniasa posiadającego uprawnienia nr 6720 z wyników przeprowadzonych oględzin w lokalu nr 7, w budynku przy ul. Aleksandrowskiej 50b w Łodzi, z której wynika co następuje:

1. Dobudowano przewód kominowy wentylacyjny dla pomieszczenia łazienki. Przewód kominowy drożny, szczelny.

2. Dobudowę wykonano z blachy dwupłaszczyznowej z ociekaczem na trójniku z odkraplaczem wyprowadzoną na prawidłową wysokość ponad dach.

3. Średnica środkowej rury (wentylacji) 150mm

4. Zamontowano kratkę wentylacyjną stałą – czynną, czyli bez możliwości zamykania.

5. W dniu kontroli ciąg kominowy prawidłowy.

Wątpliwości organu w niniejszej sprawie budzi brak wentylacji dla pomieszczenia kuchni.

Zgodnie z § 93 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12.04.2002r., (tj. z dnia 17. lipca 2015 r. Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.)

1. Pomieszczenie mieszkalne, kuchnia oraz aneks kuchenny powinno mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym.

2. W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się stosowanie kuchni bez okien lub aneksu kuchennego połączonego z przedpokojem, pod warunkiem zastosowania co najmniej wentylacji:

- 1) grawitacyjnej - w przypadku kuchni elektrycznej,

- 2) mechanicznej wywiewnej - w przypadku kuchni gazowej.

3. W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się stosowanie aneksu kuchennego połączonego z pokojem, pod warunkiem zastosowania w tym aneksie wentylacji i kuchni elektrycznej.

4. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się stosowanie aneksu kuchennego w pokoju przeznaczonym na pobyt dzienny, pod warunkiem zastosowania w tym aneksie wentylacji.

5. W przypadku zastosowania okapu kuchennego w kuchni lub w aneksie kuchennym, należy zapewnić podłączenie tego okapu do odrębnego przewodu kominowego.

Pismem z dnia 02.07.2021r. organ nadzoru budowlanego wezwał Zarząd Lokali Miejskich w celu złożenia wyjaśnień dotyczących wentylacji w pomieszczeniu kuchni w lokalu mieszkalnym nr 7, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, na nieruchomości w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 50b oraz przedłożenia w tutejszym Inspektoracie pisma stwierdzającego czy w dniu zasiedlenia lokalu przez Panią Małgorzatę Łukszo pomieszczenie kuchni posiadało wentylację grawitacyjną lub opinię kominiarską dotyczącą lokalu nr 7 przy ul. Aleksandrowskiej 50b.

W dniu 29.07.2021r. przedstawiciel Zarządu Lokali Miejskich dostarczył opinię kominiarską nr 552/4/21 z dnia 22.06.2021r.

Z dostarczonej opinii nr 552/4/21 z dnia 22.06.2021r., sporządzonej przez mistrza kominarskiego Marcina Ciniewskiego posiadającego uprawnienia nr 7407 dot: wyników przeprowadzonych oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo kominowych dla lokalu nr 7, w budynku przy ul. Aleksandrowskiej nr 50b, stwierdza się co następuje:

1). „Brak wentylacji w pomieszczeniu kuchni – nieprawidłowo, brak możliwości wytypowania indywidualnego przewodu wentylacyjnego dla pomieszczenia kuchni z uwagi na brak przewodów kominowych, które posiadają drożność do poziomu parteru. Proponuje się dobudowanie przewodu wentylacyjnego zgodnie z polską normą budowlaną dla pomieszczenia kuchni. W pomieszczeniu kuchni podłączony piec węglowy, w dniu kontroli przewód kominowy drożny. W pokoju podłączony piec węglowy, w dniu kontroli przewód wentylacyjny drożny.

a). Proponuje się również odłączenie pieca węglowego w pomieszczeniu kuchni i wykorzystanie go dla potrzeby wykonania wentylacji kuchni, w tym celu należy zamurować podłączenie od pieca i wykonanie wentylacji ok. 15cm od sufitu i zamontowanie kratki wentylacyjnej. Z uwagi iż przewód kominowy był wykorzystywany dla pieca węglowego proponuje się doszczelnienie przewodu kominowego rękawem typu Alu-fol.

2). Brak wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu łazienki – nieprawidłowo, brak możliwości wytypowania, w celu wentylowania pomieszczenia łazienki należy dobudować przewód wentylacyjny zgodnie z polską normą budowlaną.”

Organ nadzoru budowlanego pismem z dnia 02.08.2021r. wezwał Zarząd Lokali Miejskich w celu przedłożenia protokołu zdawczo odbiorczy lokalu oraz złożenia wyjaśnień czy w dniu zasiedlenia lokalu przez Panią Małgorzatę Łukszo pomieszczenie kuchni posiadało wentylację grawitacyjną w lokalu mieszkalnym nr 7, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 50b.

W dniu 17.08.2021r. przedstawiciel Zarządu Lokali Miejskich dostarczył protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 01.04.2015r. lokalu mieszkalnego nr 7, usytuowanego w budynku przy ul. Aleksandrowskiej 50b w Łodzi oraz odmówił złożenia oświadczenia w sprawie braku wentylacji w pomieszczeniu kuchni. Z przedłożonego protokołu zdawczo odbiorczego lokalu nr 7 z dnia 01.04.2015r. wynika, iż pomieszczenie kuchni posiadało wentylację.

Ze złożonego protokołu zdawczo odbiorczego lokalu wynika, iż lokal mieszkalny w momencie przekazania do najmu Pani Małgorzacie Łukszo posiadał w pomieszczeniu kuchni wentylację, a zgodnie z opinią kominarską brak jest możliwości wytypowania indywidualnego przewodu wentylacyjnego dla pomieszczenia kuchni z uwagi na brak przewodów kominowych, które posiadają drożność do poziomu parteru.

Reasumując pomieszczenie kuchni posiadało kanał wentylacyjny, który obecnie nie posiada drożności. Mieszkanie w budynku wielorodzinnym nie spełnia wymagań dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wobec czego jest podstawa do nałożenia obowiązków z art. 66, czy też art. 81c PrBud na właściciela lokalu, Gminę Miasto Łódź.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego stwierdza brak wentylacji grawitacyjnej dla pomieszczenia kuchni w lokalu mieszkalnym nr 7, co stanowi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi przebywających w lokalu.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę możliwości podłączenia lokalu nr 7, do istniejących w budynku przewodów kominowych z uwzględnieniem obowiązujących norm, a w przypadku ich braku, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Zgodnie z treścią 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 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.

Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego ma charakter dowodowy i nie rozstrzyga sprawy merytorycznie. Dopiero po spełnieniu obowiązku nałożonego tym postanowieniem organ wyda decyzję rozstrzygającą sprawę co do istoty. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania ekspertyzy technicznej przez uprawnione osoby stanowi jedynie część postępowania dowodowego.

Przedłożenie ekspertyzy technicznej wraz z projektem określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości pozwoli ustalić czy zachodzą podstawy do dalszego prowadzenia postępowania.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 50B jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia.
2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust 4 prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu natomiast dokumentację techniczną usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez
Zarząd Lokali Miejskich al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

Do wiadomości:

1. Pani Małgorzata Łukszo, 91-151 Łódź, ul. Aleksandrowska 50B m.7,
2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego,
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
3. a/a.