

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

**w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

**PINB/7355/36-21 /S/20-2021 /P/JK**

Łódź, dnia 23.02.2021r.

**POSTANOWIENIE Nr 179/2021**

Zarząd Lokali Miejskich	
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
wpl. dnia	2021-03-02
L. Dz. .... Podpis .....	
KANCELARIA	

Na podstawie art. 81c ust. 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 1333r. z póź. zm. ) oraz art.123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 256 z póź. zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

**n a k a z u j ę**

**Gminie Miasto Łódź,**

**w terminie do dnia 30.04.2021r. obowiązek dostarczenia**

**przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z projektem wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości), dotyczącej braku wentylacji w pomieszczeniu WC w lokalu mieszkalnym nr 31 usytuowanym w lewej oficynie budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy al. 1 Maja 36 (dz. nr 304 obręb P-9),**

**w terminie do 30 marca 2021r.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 04.02.2020r. (L.dz.1070/20) Pani Barbara Szejn złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismo informujące, o przebudowie lokalu nr 31 usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości przy al. 1 Maja 36 w Łodzi.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismem znak: PINB /7325/R-609-2020/P/JK z dnia 14.02.2020r. zwrócił się do UMŁ Departamentu Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi, o przekazanie wszelkiej dokumentacji, dotyczącej przebudowy lokalu nr 31 przy al.1Maja 3 w Łodzi.

Wnioskodawczyni pismem z dnia 14.02.2020r. została poinformował, iż zgodnie z art. 36 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz .U. z 2020 poz. 256 ze zm.), że sprawa dotycząca wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu mieszkalnego nr 31 w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na terenie nieruchomości w Łodzi przy al. 1 Maja 36, nie może być załatwiona w ustawowym terminie określonym w przepisach Kpa. Zwłoka w załatwieniu sprawy jest spowodowana koniecznością skompletowania materiału dowodowego i przeprowadzenia oględzin w terenie. W związku z tym sprawa zostanie rozpatrzona w ciągu miesiąca po zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi otrzymał pismo z dnia 03.03.2020r. (data wpływu: 06.03.2020r.) nr DAR-UA-XII.1634.143.20, którym UMŁ Departament Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi stwierdza, że w zasobach archiwalnych Wydziału brak jest informacji dotyczącej przebudowy lokalu mieszkalnego nr 31 usytuowanego w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy al. 1 Maja 36.

Pismem z dnia 07.10.2020r. znak: PINB/7325/KI-831/2020/P/JK organ nadzoru budowlanego wyznaczył termin oględzin.

W dniu 28.10.2020r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę w mieszkaniu nr 31 położonym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości przy al. 1 Maja 36 w Łodzi.

Lokal nr 31 znajduje się na IIIp lewej oficyny budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego.

Najemcą lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 46,77m<sup>2</sup> jest Pani Barbara Szejn zgodnie z umową najmu z dnia 01.09.2000r. i aneksem z dnia 1.09.2019r.

Lokal pierwotnie składał się z pomieszczenia przedpokoju, kuchni, pokoju i WC.

Obecnie składa się z pomieszczenia przedpokoju, kuchni, pokoju, WC i pomieszczenia z kabiną prysznicową.

Najemczyni lokalu w 2000r. wykonała roboty budowlane polegające na:

- wydzieleniu ścianką (z bloczków ytong) z pomieszczenia kuchni o wymiarach 6,20mx2,60m i wysokości 3,2m pomieszczenia o wymiarach 1,85mx1,32m i wysokości 2,60m wraz z drzwiami harmonijkowymi o wymiarach 60cmx200cm. W pomieszczeniu zamontowano kabinę prysznicową.

- rozbudowanie i przebudowę instalacji wod.-kan., elektrycznej i wentylacyjnej.

Instalację wodną wykonano z rur pp o średnicy 20mm-15mm, a kanalizacyjną z rur PCV o średnicy 50mm. Rozbudowano instalację elektryczną oświetleniową.

W pomieszczeniu kuchni widoczna jest kratka wentylacyjna.

W pomieszczeniu WC brak wentylacji.

Lokal posiada instalację wod.-kan., elektryczną, gazową i wentylacyjną. Lokal ogrzewany jest kotłem gazowym dwufunkcyjnym.

Roboty budowlane polegające na wydzieleniu pomieszczenia i wstawieniu kabiny prysznicowej wykonano bez zgłoszenia i występowania o pozwolenie na budowę do organu administracji architektoniczno-budowlanej. W dniu oględzin roboty były zakończone.

W dniu oględzin najemczyni dostarczyła decyzję nr UA.III-B/1455/2000 z dnia 12.07.2000r. Prezydenta Miasta Łodzi zatwierdzającą projekt budowlany instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym przy al. 1 Maja 36 m. 31w Łodzi; protokół z próby szczelności instalacji gazowej z dnia 22.09.2000r.; umowę najmu lokalu z dnia 01.09.2000r. i aneks do umowy z dnia 01.09.2019r.

W dniu 29.10.2020r. Wspólnota Mieszkaniowa przestała uchwałę nr 6/2014 i nr 4/2011 o powołaniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, umowę o administrowanie nieruchomością wspólną zlokalizowaną w Łodzi przy al. 1 Maja 36 zawartą w dniu 19.02.2013r. oraz pełnomocnictwo z dnia 01.03.2013r. dla administratora do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed organami administracji państwowej i samorządowej.

Jak wynika z treści ustaleń w toku oględzin lokalu z dnia 28.10.2020r., wydzielono z pomieszczenia kuchni pomieszczenie ze ściankami o niepełnej wysokości z drzwiami harmonijkowymi o wymiarach 0,60mx2,00m., w którym zamontowano urządzenie jakim jest kabina prysznicowa. Natomiast w pomieszczeniu WC stwierdzono brak wentylacji grawitacyjnej.

Przepis art. 3 Pr. Bud Pr. Bud (Słowniczek) ilekroć w ustawie jest mowa o: pkt 9) urządzeniach budowlanych - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki.

Przepis art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. 3 PrBud stanowi bowiem, że pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń.

Jednocześnie przepis art. 30 ust. 1 pkt 3 lit b PrBud przewiduje obowiązek dokonania zgłoszenia właściwemu organowi wyłącznie w przypadku wykonywania robót budowlanych polegających na instalowaniu urządzeń powyżej 3 m na obiektach budowlanych.

Zgodnie z obowiązującym w judykaturze poglądem, „Roboty budowlane, których rozpoczęcie nie wymaga pozwolenia na budowę albo zgłoszenia nie mają cech samowoli budowlanej, do likwidacji której uprawnione są organy nadzoru budowlanego” (wyr. NSA z dnia 02.10.1998 r., IV SA 1758/96, Legalis; zob. także wyr. WSA w Warszawie z 15.02.2006 r., VII SA/Wa 1316/05, Legalis; wyr. NSA – ośrodek zamiejscowy w Poznaniu z dnia 11.08.2000 r., II SA/Po 913/99, Legalis).

Wobec powyższego zakres robót wykonanych w rozpatrywanym lokalu, a obejmujących wydzielenie pomieszczenia **dla wstawienia urządzenia - kabiny prysznicowej w pomieszczeniu kuchni na gruncie obecnie obowiązujących przepisów PrBud** nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia organom administracji architektoniczno – budowlanej.

Nie można jednakże przyjąć, że z samego faktu, iż w myśl obecnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo budowlane roboty budowlane nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenia zamiaru ich wykonania właściwemu organowi, wynika bezprzedmiotowość prowadzenia w stosunku do nich postępowania. Do robót budowlanych i obiektów budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę i nie są objęte obowiązkiem zgłoszenia mogą być stosowane przepisy art. 50 ust. 1 pkt 2 lub pkt 4 in fine ustawy PrBud, a także art. 51 ust. 7 tej ustawy, jeżeli roboty budowlane zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1 pkt 2 lub pkt 4 in fine, (por. Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 października 2016 r., II OPS 1/16) tj. w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach.

Wątpliwości organu w niniejszej sprawie budzi brak wentylacji w pomieszczeniu WC. W pomieszczeniu WC jest brak wentylacji, co jest niezgodnie z § 77. [Warunki techniczne pomieszczenia higienicznosanitarnego] Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.

W trakcie kontroli najemczyni złożyła oświadczenie pouczona o odpowiedzialności karnej z art. 233 §1 Kodeksu Karnego, w który potwierdziła, iż w 2000r. w pomieszczeniu kuchni za ścianką o niepełnej wysokości z bloczków Ytong zamontowałaabinę prysznicową i przebudowała instalację wod.- kan. i elektryczną.

Pismem z dnia 30.10.2020r. (data wpływu 06.11.2020r. L.dz 12304) najemczyni lokalu poinformowała, że otwór wejściowy do pomieszczenia, w którym zamontowanoabinę prysznicową został poszerzony do szerokości 80cm.

Właściciel lokalu pismem z dnia 25.11.2020r. został wezwany w celu złożenia wyjaśnień dotyczących braku wentylacji w pomieszczeniu WC w lokalu mieszkalnym nr 31 usytuowanym w budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości w Łodzi przy ul. 1Maja 36. oraz przedłożenia w tutejszym Inspektoracie pisma stwierdzającego czy w dniu zasiedlenia lokalu przez Panią Barbarę Szejn pomieszczenie WC posiadało wentylację grawitacyjną lub opinię kominiarską dotyczącą lokalu nr 31 przy ul 1Maja 36.

W dniu 15.12.2020r. przedstawiciel Zarządu Lokali Miejskich przekazał protokół zdawczo odbiorczy z dnia 1.09.2000r. przekazania lokalu nr 31 przy ul. 1 Maja 36 w Łodzi małżeństwu Barbarze i Zbigniewowi Szejn. Przedstawiciel Zarządu Lokali Miejskich złożył oświadczenie pouczone o odpowiedzialności karnej z art. 233 §1 KK, iż lokal mieszkalny nr 31 przy ul.1 Maja 36 w Łodzi w dniu przekazania do najmu nie posiadał wentylacji w pomieszczeniu WC, co wynika wprost z protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia 01.09.2020r.

Organ nadzoru budowlanego w Łodzi w dniu 31.12.2020r. znak: PINB/7355/2124-

20/R-6173-2020/P/JK, wszczął postępowanie administracyjne w sprawie prawidłowości przebudowy lokalu mieszkalnego nr 31 w budynku wielorodzinnym mieszkalnym usytuowanym na nieruchomości w Łodzi przy al. 1 Maja 36.

W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 10. Kpa, organ nadzoru budowlanego pismem z dnia 31.2.2020r., znak: PINB/7355/2124-20/R-6174-2020/P/JK, skutecznie doręczonym, zawiadomił o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Strony nie skorzystały z przysługującego prawa.

Pani Barbara Szejn pismem z dnia 12.01.2021r została wezwana do poinformowania tut. inspektorat o skuteczności podjętych działań potwierdzonych protokołem kominiarskim dodatkowego przeglądu wykonanego pod kątem usunięcia nieprawidłowości (tj. braku około 1,5m wkładu kwasoodpornego zabezpieczającego przewód spalinowy dla kotła gazowego CO) wskazanych w opinii kominiarskiej nr 0997 z dnia 16.01.2020 dot. okresowej kontroli przewodów kominowych w lokalu mieszkalny nr 31 usytuowanym w budynku wielorodzinnym przy al. 1 Maja 36.

W dniu 15.01.2021r. najemczynie lokalu mieszkalnego dostarczyła opinię kominiarską nr 56/1/20 z dnia 07.02.2020r.

Z dostarczonej opinii nr 56/1/20 z dnia 07.02.2020r., sporządzonej przez mistrza kominiarskiego Damiana Gołenia posiadającego uprawnienia nr 6720 dot. wyników oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo kominowych przeprowadzonych w Łodzi, al. 1 Maja 36 w lokalu 31 prawidłowości podłączenia do przewodów kominowych wynika, iż uzupełniono brakujące elementy wkładu kwasoodpornego. Wkład kompletny. Wentylacja i odprowadzenie spalin CO gazowego w dniu kontroli ciąg kominowy w normie.

Zgodnie ze zgromadzonym materiałem dowodowym organ nadzoru budowlanego stwierdza, iż wykonane roboty budowlane w lokalu mieszkalnym nr 31 polegające na: wydzieleniu z pomieszczenia kuchni pomieszczenia, w którym zainstalowano kabinę prysznicową i rozbudowano instalację wod.-kan., elektryczną zostały wykonane prawidłowo i nie naruszają Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr106 poz.1126 z późn.zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego lokal mieszkalny nr 31 przy al.1 Maja 36 w Łodzi w dniu przekazania do najmu nie posiadał wentylacji w pomieszczeniu WC.

Organ nadzoru budowlanego w Łodzi w dniu 12.01.2021r. znak: PINB/7355/36-21/R-115-2021/P/JK, wszczął postępowanie administracyjne w sprawie braku wentylacji w pomieszczeniu WC lokalu mieszkalnego nr 31 usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlok. na nieruchomości w Łodzi przy al. 1 Maja 36, (działka nr ew. 304 obręb P - 9).

W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 10. Kpa, organ nadzoru budowlanego pismem z dnia 12.01.2021r., znak: PINB/7355/36-21/R-116-2021/P/JK, skutecznie doręczonym, zawiadomił o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Strony nie skorzystały z przysługującego prawa.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do braku wentylacji w pomieszczeniu WC. Brak wentylacji może powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi korzystających z lokalu. 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 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.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę stanu technicznego kominów usytuowanych w w/w lokalu z uwzględnieniem obowiązujących norm, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Właścicielem lokalu nr 31 usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanej w Łodzi przy al. 1 Maja 36 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

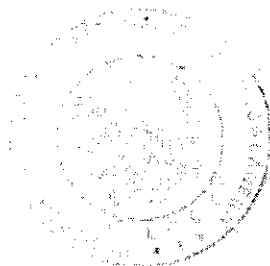
#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

2. W razie nie wykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organu nadzoru budowlanego na podstawie art. 81 c ust. 4 Prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów o których mowa w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.

3. Do ekspertyzy technicznej należy dołączyć protokoły badań i sprawdzeń prawidłowości wykonania i działania przebudowanych instalacji potwierdzających możliwość bezpiecznego użytkowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

**4. Ekspertyzę techniczną dotyczącą przebudowy lokalu mieszkalnego nr 31 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości w Łodzi przy al. 1 Maja 36 należy przedłożyć w jednym egzemplarzu natomiast projekt usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.**



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

*[Signature]*  
Bogdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Otrzymuje:

1. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy al. 1 Maja 36 w Łodzi reprezentowana przez  
HNP Twój Zarządca, ul. Gdańska 54 lok. 405, 90-612 Łódź.

Do wiadomości:

1. Pani Barbara Szejn, 90-741 Łódź, al. 1 Maja 36 m 31,
2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju,  
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-425 Łódź,
3. a/a

100

100

100