

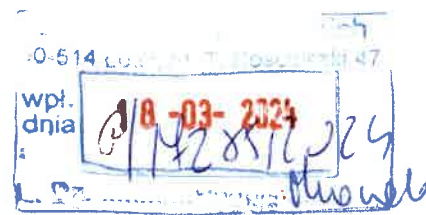
**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

**w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

**PINB/7356/ 340 -24/T- 31 -2024/W/JK**

Łódź, dnia 11.03.2024r.



**POSTANOWIENIE NR 158 /2024**

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 techniczno – budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego przewodów kominowych w lokalu mieszkalnym nr 9/10/11, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Miedzianej 20, (dz. nr 218/1, obręb W-24),**

**w terminie do 30.06. 2024r.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 13.09.2022r. (L.dz.8621/22) Pani Henryka Walewska złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismo o przeprowadzenie postępowania w sprawie zamurowania przez administrację kratki wentylacyjnej w pomieszczeniu pokoju pierwotnie ogrzewanym piecem kaflowym, a obecnie kominkiem w lokalu nr 9/10/11, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Miedzianej 20 w Łodzi, załączając między innymi informację o stwierdzonych nieprawidłowościach z dnia 23.12.2021r.

Informacja o stwierdzonych nieprawidłowościach w dniu 23.12.2021r. z kontroli przewodów kominowych, w budynku położonym w Łodzi przy ul. Miedzianej 20 m.9, sporządzona przez mistrza kominiarskiego Jarosława Fajfrzyka, posiadającego upr. nr 2930/03, wykazała nieprawidłowości (brak: wkładu kominowego, wentylacji pomieszczenia, doprowadzenia powietrza do kominka), które mają negatywny wpływ na wentylowanie pomieszczeń i funkcjonowanie przewodów kominowych, w związku z czym zaleca się w trybie natychmiastowym zakaz palenia w kominku.

Pismem z dnia 21.09.2022r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego poinformował wnioskodawcę, że zgodnie art. 36 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2021 poz. 735 ze zm.), sprawa dotycząca: wentylacji w lokalu mieszkalnym nr 9/11, usytuowanym w budynku mieszkalnym, zlokalizowanym na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Miedzianej 20 (dz.nr 218/1 obręb W-24), 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.

Pismem z dnia 21.09.2022r. organ nadzoru budowlanego wezwał Panią Henrykę Walewską do uzupełnienia braków formalnych w/w wniosku, poprzez wskazanie swojego interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy przedmiotowy wniosek.

Zarząd Lokali Miejskich pismem z dnia 21.09.2022r. został wezwany w celu przedłożenia umowy najmu lokalu, protokołu zdawczo odbiorczego lokalu oraz złożenia wyjaśnień czy w dniu zasiedlenia przez Panią Henrykę Walewską poszczególne pomieszczenia w lokalu mieszkalnym nr 9/11, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Miedzianej 20, posiadały wentylację grawitacyjną oraz przewody dymowe.

Pani Henryka Walewska w dniu 27.09.2022r. L.dz. 9047/22 dostarczyła: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr 9/11z dnia 27.09.2001r.; umowę najmu lokalu z dnia 19.04.2013r. oraz złożyła stosowne oświadczenie.

Najemczyni w dniu 27.09.2022r. złożyła oświadczenie, iż „ Jestem najemcą lokalu mieszkalnego nr 9/10/11 przy ul. Miedzianej 20 od 2001r. Lokal składa się z kuchni i 2 pokoi, łazienki i WC. W jednym pokoju po lewej stronie kuchni znajduje się kominek, który w 2008r. został zainstalowany w miejscu starego pieca węglowego. W pokoju znajdowała się kratka wentylacyjna, którą administracja zamurowała w 2008r. ze względu na wykorzystanie dla lokalu nr 5. W 2004,2005r. administracja, zamurowała otwór wentylacyjny w drugim pokoju (po prawej stronie kuchni) motywując potrzebą wykorzystania dla lokalu 20,21. W pomieszczeniu kuchni posiadam kratkę wentylacyjną. Lokal 9/10/11, znajduje się na lp.”

Administrator w dniu 11.10.2022r. dostarczył umowę najmu lokalu z dnia 27.09.2001r. oraz protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr 9/11z dnia 27.09.2001r.

W protokole zdawczo-odbiorczym lokalu nr 9/11 z dnia 27.09.2001r. na stronie nr 2 w części III Urządzenia, w które wyposażony jest lokal wpisano „kuchnia węglowa Grudziądz”, a na stronie nr 4 czytamy – „wentylacja nie występuje”.

Pismem z dnia 27.10.2022r. znak: PINB/7325/KI-588-2022/W/JK organ nadzoru budowlanego wyznaczył termin oględzin.

W dniu 10.11.2022r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę w lokalu mieszkalnym nr 9/10/11, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Miedzianej 20 w Łodzi.

Lokal nr 9/10/11 znajduje się na lp. budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego.

Najemcą lokalu o powierzchni użytkowej 50m2 jest Pani Henryka Walewska zgodnie z umową najmu z dnia 19.04.2013r. Lokal składa się z pomieszczenia kuchni, dwóch pokoi, łazienki i WC. W pomieszczeniu kuchni zainstalowano zlewozmywak jednokomorowy z ociekaczem oraz kuchnię gazową czteropalnikową z elektrycznym piekarnikiem zasilaną butlą gazową na propan butan 11 kg. W pomieszczeniu kuchni widoczna jest kratka wentylacyjna. W pokoju po lewej stronie kuchni zainstalowany jest wkład kominkowy podłączony do przewodu kominowego. Kominek został zainstalowany w 2008r. przez najemczynię lokalu w miejsce rozebranego starego pieca kaflowego. W przewodzie kiminowym brak wkładu żaroodpornego.

Na przewodzie dymowym przy podłodze zamontowane są drzwiczki wyczystne. W pokoju brak wentylacji i nawiewu powietrza do kominka.

Lokale nr 9, 10, 11 były lokalami jednoizbowymi. Do lokalu nr 9 i 10 wchodziło się z korytarza, natomiast do lokalu nr 11 z klatki schodowej. Obecnie drzwi do lokalu nr 9 zaślepiono płytą paździerzową, a drzwi do lokalu nr 11 zostały zabite płytami i otynkowane od strony klatki schodowej. Drzwi do lokalu nr 10 pozostały i stanowią wejście do kuchni i całego lokalu nr 9/10/11. W pomieszczeniu kuchni i w dwóch pokojach znajdują się ściany kominowe. Lokal wyposażony jest w instalację wod. – kan., elektryczną. Drzwi i okna PCV szczelne. Właścicielem budynku jest Gmina Miasto Łódź zgodnie z KW nr LD1M/00097497/0.

W dniu oględzin Pani Dorota Kukiela pełnomocnik najemczyni oświadczyła, iż „zobowiązuje się do zamontowania wkładu żaroodpornego oraz nawiewu powietrza Ø 100mm z rury stalowej dla wkładu kominkowego zainstalowanego w pokoju do dnia 30.01.2023r.”

Z przeprowadzonych oględzin wynika, że: lokale mieszkalne nr 9, 10, 11 były lokalami jednoizbowymi i do każdego z nich przypisany był przynajmniej jeden kanał kominowy. Zarząd Lokali Miejskich w lokach nr 9 i 11 (obecnie będącymi pokojami) zamurował otwory wentylacyjne pozostawiając dla lokalu nr 9 przewód dymowy pod który podłączony był piec kaflowy.

W takiej sytuacji zastosowanie mają przepisy trybu art. 50 ustawy Prawo budowlane, organ winien ustalić, czy zamontowany kominek, spełnia wymogi określone Rozporządzeniem 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.), tj. § 8, § 132 ust. 3 w związku z § 140 ust. 1, 2, 4 i § 266 oraz § 145 ust.1.

Zgodnie z Rozporządzeniem 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.), rozdz. 4 §132 ust.3 kominki mogą być instalowane w budynkach jednorodzinnych, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej oraz niskich budynkach wielorodzinnych.

§ 8. [Podział budynków na grupy wysokości] W celu określenia wymagań technicznych i użytkowych wprowadza się następujący podział budynków na grupy wysokości:

- 1) niskie (N) - do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 2) średniowysokie (SW) - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 3) wysokie (W) - ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 4) wysokościowe (WW) - powyżej 55 m nad poziomem terenu.

Z tego wynika, że w budynku mieszkalnym do czterech kondygnacji można instalować kominki na paliwo stałe.

Wewnętrzna powierzchnia przewodów odprowadzających spaliny mokre powinna być odporna na ich destrukcyjne działanie, rozdz. 5 §140 ust. 4. w związku z tym, przewód kominowy na całej swojej długości powinien być zabezpieczony wkładem ze stali żaroodpornej.

Przewód wentylacyjny i nawiewowy dla wymieniowego urządzenia musi spełniać wymogi zamieszczone w Rozporządzeniu 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.), rozdz. 4 §132 ust. 3.

Pismem z dnia 15.05.2023r. tutejszy organ wezwał Zarząd Lokali Miejskich

do ustosunkowania się na piśmie do pisma z dnia 07.09.2022r. (data wpływu 13.09.2022r. o L.dz. 8621/22) Pani H. Walewskiej skierowanego do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi dot.: zamurowania otworu wentylacyjnego w lokalu mieszkalnym nr 9 i 11, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Miedzianej 20 oraz przedłożenia protokołu kominiarskiego obejmującego lokal mieszkalny nr 9/11.

W piśmie z dnia 11.07.2023r. o L.dz. 6678/23 Zarząd Lokali Miejskich poinformował organ nadzoru budowlanego, iż zleci wykonanie regulacji przewodów kominowych grawitacyjnych w pomieszczeniu kuchni; wezwie inwestora do likwidacji kominka; wezwie inwestora do likwidacji łazienki w lokalu nr 9/10/11, usytuowanym w budynku przy ul. Miedzianej 20 w Łodzi oraz przesłał umowę najmu lokalu z dnia 19.04.2013r. i opinię kominiarską z dnia 06.06.2024r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wezwał pismem z dnia 13.10.2023r. Zarząd Lokali Miejskich do określenia terminu wykonania robót budowlanych wskazanych w piśmie z dnia 11.07.2023r.

W opinii nr 328Ł/2023 z dnia 06.06.2023r. z przeprowadzonych oględzin w budynku mieszkalnym położonym w Łodzi przy ul. Miedzianej nr 20, dotyczącej prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczo-kominowych użytkowanych przez lokatora lokalu nr 9, sporządzonej przez mistrza kominiarskiego Jarosława Fajfrzyka, posiadającego upr.nr 7786, w celu ustalenia prawidłowości podłączeń stwierdza się co następuje:

„Lokal składa się z kuchni, łazienki oraz 2 pokoi.

W pomieszczeniu kuchni znajduje się wentylacja grawitacyjna nieprawidłowo podłączona do przewodu kominowego ponieważ jest wspólna z wentylacją kuchni lokalu nr 18/19.

W łazience brak wentylacji.

W pierwszym pokoju brak podłączeń kominowych.

W drugim pokoju znajduje się piec typu kominek nieprawidłowo podłączony ponieważ jest to budynek wielorodzinny i wielokondygnacyjny poza tym na piecu jest zawężenie otworu z fi 200 na fi 180 (otworu wyjścia spalin się nie zawęża) ponad to kominek jest wspólnie podłączony do przewodu nr 7 pod który jest podłączony piec typu słupek w lokalu nr 18/19.

W tym samym pokoju wytypowano wentylację grawitacyjną.

Stolarka okienna pcv bez nawiewników – należy zapewnić stały dopływ powietrza z zewnątrz w celu prawidłowego działania urządzeń.

#### ZALECENIA

- Należy wentylację grawitacyjną kuchni w lokalu nr 9 zostawić na przewodzie nr 12 zamurować wentylację w lokalu nr 18/19 wyregulować na przewód nr 12.

- Kominiek w lokalu nr 9 należy odłączyć i zastosować piec V klasy typu pellet z wkładem kwasoodpornym na długości 12mb przewód nr 7 tym samym w lokalu nr 18/19 należy odłączyć piec typu słupek i zamurować otwór po nim a następnie zastosować ogrzewanie elektryczne.

- przewody nr 10 i 11 należy wyczyścić mechanicznie i doszczelnić masą doszczelniającą na długości 12 i 9mb. – W wyodrębnionej łazience nie ma możliwości dobudowy ponieważ pomieszczenie znajduje się w pokoju i nie ma miejsca gdzie by można było zamontować rury 2 płaszczyznowe o wymiarach fi 150/220.

– W oknach należy zainstalować nawietrzaki dla poprawienia funkcjonowania urządzeń. Sprawdzono 2 lokale nr 5/6, 9, w pionie kominowym.

Sprawdzono 6 podłączeń kominowych.

Skontrolowano 80 mb przewodu kominowego.

Wykonano 8 prób technicznych.

W dniu wizyty przewody drożne nie szczelne.



Opinia może ulec zmianie po skontrolovaniu lokalu nr 18/19 do którego się nie dostano mimo wielu prób.

Wszystkie zalecenia należy wykonać zgodnie z tym co jest wyżej opisane."

Reasumując w pomieszczeniu kuchni wentylacja została podłączona nieprawidłowo do przewodu kominowego z innym lokalem; w łazience brak wentylacji; kominek został wybudowany w pokoju bez wentylacji i nawiewu świeżego powietrza, podłączony wadliwie do przewodu kominowego z innym lokalem mieszkalnym, niezabezpieczonego wkładem z blachy żaroodpornej, co jest niezgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17. lipca 2015r., §77, §93, §132 ust. 3 oraz §140 ust. 4.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż: lokal mieszkalny nr 9 (obecnie będący pokojem), był lokalem jednoizbowym i posiadał kanał dymowy i wentylacyjny, a najemczyni w 2008r. w miejsce rozebranego pieca kaflowego bez nadzoru osób uprawnionych zainstalowała wkład kominkowy bez wkładu kominowego żaroodpornego, nawiewu powietrza, gdzie Zarząd Lokali Miejskich zamurował otwór wentylacyjny. Lokal mieszkalny nr 10 był lokalem jednoizbowym i posiadał kanał wentylacyjny (obecnie będący kuchnią), z którego wydzielono pomieszczenie łazienki bez wentylacji.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego stwierdza: brak w pomieszczeniu łazienki wentylacji; w pomieszczeniu pokoju wentylacji i nawiewu świeżego powietrza i brak zabezpieczenia przewodu kominowego wkładem z blachy żaroodpornej oraz podłączenia wentylacji pomieszczenia kuchni do wspólnego przewodu kominowego z innym lokalem w lokalu mieszkalnym nr 9/10/11, co stanowi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi przebywających w lokalu.

Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości wynikające z przeprowadzonych oględzin i informacji kominiarskiej z dnia 23.12.2021r. i 06.06.2023r. oraz złożonego oświadczenia, najemczyni zamontuje wkład żaroodporny i wykona nawiew powietrza.

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.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę możliwości podłączenia lokalu nr 9/10/11, do istniejących w budynku przewodów kominowych z uwzględnieniem obowiązujących norm, a w przypadku ich braku, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

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

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Miedzianej 20 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 trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 k.p.a.). Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 2 k.p.a.).
3. 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.
4. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu natomiast dokumentację techniczną usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



*[Handwritten signature]*  
Wojewódzki Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
Łódź, 17.10.2011

### Otrzymuje do wykonania:

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

### Do wiadomości:

1. Pani Dorota Kukiela, 90-030 Łódź, ul. Miedziana 20 m. 9/10/11, pełnomocnik  
Pani Henryki Walewskiej, 90-030 Łódź, ul. Miedziana 20 m. 9/10/11,
2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego,  
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
3. a/a.