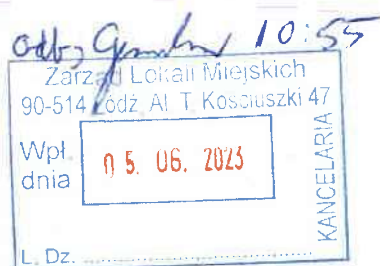


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7355/655 /23/S-80-2023/P/JK



Łódź, dnia 24.05.2023r.

POSTANOWIENIE Nr 410 /2023

Na podstawie art. 81c ust. 2 w związku z art.51 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- zobowiązuję -

Gminę Miasto Łódź

do przedłożenia ekspertyzy technicznej (sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności) określającej prawidłowość wykonanych robót budowlanych związanych z wykonanymi zabudowami korytarza po lewej stronie klatki schodowej w okolicy lokalu mieszkalnego nr 9 i po prawej stronie klatki schodowej w okolicy lokalu mieszkalnego nr 3 w poziomie parteru oraz korytarza po lewej stronie klatki schodowej w okolicy lokalu mieszkalnego nr 31 i po prawej stronie w odległości 0,5m licząc od klatki schodowej w poziomie lp. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 9 (działka nr 103/1 obr. P-30), uwzględniającej kwestię, czy w obecnym stanie nie powodują one niedopuszczalnego pogorszenia warunków użytkowych dla otoczenia oraz zawierającej ocenę, czy ww. zabudowy zapewniają właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej (sporządzonej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych) wraz z dokumentacją techniczno- budowlaną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości,

w terminie do dnia 30 sierpnia 2023r.

UZASADNIENIE

W dniu 11.07.2022r. (L.dz.6762/22) Pani Janina Jaguszewska złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi wniosek o przeprowadzenie kontroli zabudowy korytarzy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 9.

Tutejszy organ wystąpił z pismem znak: PINB /7325/R/3197-2022/P/JK z dnia 10.08.2022r. do UMŁ Departamentu Planowania i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi o przekazanie wszelkiej dokumentacji dotyczącej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 7/9.

Pani Janina Jaguszewska pismem z dnia 10.08.2022r. została wezwana przez organ nadzoru budowlanego do uzupełnienia braków formalnych poprzez wskazanie interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy przedmiotowy wniosek.

Pismem z dnia 10.08.2022r., 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 zabudowy części korytarzy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 7/9, 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.

Zarząd Lokali Miejskich pismem z dnia 10.08.2022r. został wezwany do dostarczenia do organu nadzoru budowlanego w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania, projektu budowlanego, rzutów inwentaryzacyjnych, rysunków dot: budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 7/9 (działka nr ew. 103/1 obręb P - 30).

W dniu 24.08.2022r. Pani Janina Jaguszewska przesłała umowę najmu z dnia 25.11.2003r. lokalu mieszkalnego nr 16, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Wróblewskiego 9 w Łodzi.

Pani Janina Jaguszewska pismem z dnia 30.08.2022r. została poinformowana, iż prowadzone jest postępowanie wyjaśniające w sprawie zabudowania części korytarzy i zamontowania drzwi, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Ponieważ jest najemczynią lokalu to nie przysługuje jej przymiot strony i tutejszy organ nie będzie informował o przebiegu postępowania ani o podejmowanych czynnościach w w/w sprawie.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi otrzymał pismo z dnia 26.08.2022r. (data wpływu 31.08.2022r.) nr DAR-UA-XII1634.264.2022, którym UMŁ Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi stwierdza, że w wyniku przeprowadzonej kwerendy archiwalnej nie odnaleziono dokumentów dotyczących robót budowlanych polegających na zabudowaniu części korytarza i zamontowaniu drzwi w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 7/9

W dniu 07.09.2022r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Wróblewskiego 9 w Łodzi (działka nr ew. 103/1 obręb P - 30).

Właścicielem budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ul. Wróblewskiego 9 w Łodzi (działka nr ew. 103/1 obręb P - 30), jest Gmina Miasto Łódź zgodnie z KW nr LD1M/00121856/3. Budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny wybudowany w konstrukcji murowanej w 1900r. W środkowej części budynku znajduje się klatka schodowa od której w prawo i w lewo odchodzi korytarz.

Na parterze budynku znajduje się:

- po lewej stronie klatki schodowej korytarz o długości około 20m i szerokości 1,9m. z którego wchodzi się do 8 lokali mieszkalnych. W odległości 6m licząc od klatki schodowej w okolicy lokalu nr 9 zamontowano na całej szerokości korytarza drzwi drewniane dwuskrzydłowe o wymiarach 1,9x2,1m. Przestrzeń nad drzwiami do stropu korytarza zabita deskami.

- po prawej stronie klatki schodowej korytarz o długości około 20m i szerokości 1,9m. z którego wchodzi się do 8 lokali mieszkalnych. W odległości 17m licząc od klatki schodowej w okolicy lokalu nr 3 wykonano ściankę o wymiarach 1,9x2,1m w konstrukcji drewnianej (płyta wiórowa na stelażu drewnianym) z drzwiami o wymiarach 0,70x2,00m. W przestrzeń nad drzwiami wstawiono szybę o wymiarach 1,3x0,7m a pozostałą część do wysokości stropu korytarza tj. około 3,30 wypełniono płytą K-G.

Na I p. budynku znajduje się:

- po lewej stronie klatki schodowej korytarz o długości około 20m i szerokości 1,9m. z którego wchodzi się do około 8 lokali mieszkalnych. W odległości 17m licząc od klatki schodowej w okolicy lokalu nr 31 wykonano ściankę o wymiarach 1,9x2,5m w konstrukcji drewnianej (płyta wiórowa) z drzwiami o wymiarach 0,70x2,00m. Przestrzeń nad drzwiami zabudowano płytą wiórową, w której pozostawiono otwór o wymiarach około 1,2x0,5m.

- po prawej stronie klatki schodowej korytarz o długości 20m i szerokości 1,9m. z którego wchodzi się do około 8 lokali mieszkalnych. W odległości 0,5m licząc od klatki schodowej wykonano ściankę w konstrukcji stalowej o wymiarach 1,9x3,5m obitą blachą z drzwiami stalowymi o wymiarach 0,9x2m. Korytarz ogólnodostępny na każdej kondygnacji zarówno po prawej jak i po lewej stronie został podzielony na dwie części podłużne.

Przebudowa korytarzy nastąpiła wg informacji administratora około 1980r. i wykonana została przez ówczesnych najemców.

Roboty budowlane polegające na przebudowie korytarzy wykonano bez występowania o pozwolenie na budowę do organu administracji architektoniczno-budowlanej. W dniu oględzin roboty były zakończone.

Zarząd Lokali Miejskich pismem z dnia 5.09.2022r. (data wpływu 09.09.2022 o L.dz. 8539/22) poinformował organ nadzoru budowlanego między innymi, iż nie była wykonywana inwentaryzacja oraz w archiwum brak jest projektów budowlanych budynków przy ul. Wróblewskiego nr 7 i Wróblewskiego nr 9.

Reasumując dokonano zabudowy poprzecznej korytarza ściankami o pełnej wysokości w konstrukcji drewnianej i stalowej z drzwiami o szerokości od 70-90cm zamykanymi na klucz.

Zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie:

a) budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych nie wymaga pozwolenia na budowę, oraz zgłoszenia.

Wobec powyższego zakres robót wykonanych w rozpatrywanym przypadku, a obejmujący wykonaną zabudowę korytarza po lewej stronie klatki schodowej w okolicy lokalu mieszkalnego nr 9 i po prawej stronie klatki schodowej w okolicy lokalu mieszkalnego nr 3 w poziomie parteru oraz korytarza po lewej stronie klatki schodowej w okolicy lokalu mieszkalnego nr 31 i po prawej stronie w odległości 0,5m licząc od klatki schodowej w poziomie lp. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 9 nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia organom administracji architektoniczno – budowlanej, jednakże zabudowanie części ogólnodostępnego korytarza, który stanowi drogę ewakuacyjną, stwarza zagrożenie bezpieczeństwa, w tym życia i zdrowia osób tam zamieszkałych.

Zgodnie z normą art. 3 ust. 7a ustawy Prawo budowlane pod pojęciem „przebudowa” należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji.

Należy jednak wskazać, iż nawet jeżeli roboty budowlane nie wymagają obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia nie oznacza, iż nie podlegają ocenie organów nadzoru budowlanego. Zgodnie bowiem z zaprezentowanym poglądem w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 03.10.2016 r., sygn. akt II OPS 1/16 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 pkt 4 in fine ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (...), 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”. Z powyższego wynika, iż kontroli organu podlega zgodność wykonanych robót budowlanych z przepisami prawa.

Wykonane roboty budowlane naruszają warunki techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2351), w części dotyczącej bezpieczeństwa pożarowego i dróg ewakuacyjnych: § 236 ust. 1, § 237 ust. 10, § 241 ust.1, § 242 ust.1,2 i 3, § 246 ust.1, § 258 ust.1., po wykonaniu przedmiotowej zabudowy przed lokalem nr 3 i 9 (na parterze budynku) i lokalem nr 31 oraz po drugiej stronie klatki schodowej (na lp.) powstały ograniczone warunki bezpieczeństwa dla lokatorów zajmujących lokale w poziomie parteru i I piętra.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi jest zobowiązany do prowadzenia postępowania administracyjnego w trybie art. 81c ust. 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy Prawo Budowlane.

Zgodnie z 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.

W celu wydania w przedmiotowej sprawie decyzji administracyjnej konieczne jest dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego obowiązku przedłożenia ekspertyzy technicznej w zakresie prawidłowości wykonanych robót budowlanych związanych z wykonanymi zabudowami korytarza łączącego klatkę schodową w poziomie parteru i I piętra, przed wejściem do lokalu nr 3, 9, 31 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na nieruchomości

gruntowej w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 9, uwzględniającej kwestię, czy w obecnym stanie nie powodują one niedopuszczalnego pogorszenia warunków użytkowych dla otoczenia oraz zawierającej ocenę, czy ww. zabudowy zapewniają właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej (sporządzonej przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych) wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości sporządzoną przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanym.

Ustawodawca w treści art. 52 ustawy Prawo budowlane wskazuje inwestora, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, jako podmioty zobowiązane do wykonania czynności legalizacyjnych, o których mowa w art. 51. Jak podkreśla się w literaturze przedmiotu wybór podmiotu zobowiązanego do wykonania czynności legalizacyjnych leży po stronie organu i choć uprawniona, znajdująca podstawy w wykładni gramatycznej, zdaje się być interpretacją, że w takiej sytuacji mamy do czynienia z uznaniem właściwego organu, to uznanie to powinno doznawać ograniczeń. W pierwszej kolejności przedmiotowymi obowiązkami jest obciążony inwestor mający tytuł prawny do obiektu, a dopiero w drugiej kolejności właściciel lub działający w jego imieniu zarządca. (patrz: Z. Niewiadomski, Prawo budowlane. Komentarz, 2015, Legalis).

W związku z powyższym adresatem niniejszego postanowienia jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, która jednocześnie jest stroną niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 123 § 1 w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Biorąc pod uwagę powyższe – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 3 PrBud na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia.
2. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 4 PrBud w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.
3. Ekspertyzę stanu technicznego przedmiotowego budynku należy przedłożyć w jednym egzemplarzu. Dokumentację techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Włodan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury,
ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. a/a.