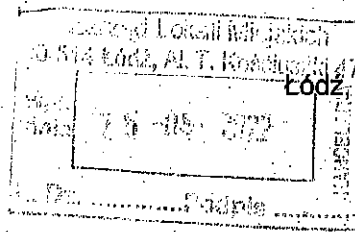


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**  
w Łodzi  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3  
PINB/7356/36-21/T-45 /2022/P/JK



Łódź, dnia 15.04.2022r.

### **DECYZJA NR 180/2022**

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (jednolity tekst: Dz.U. z 2021r. poz.2351 ze zm.) oraz art. 108 i 10 § 2 Kpa (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz.735 ze zm. ), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu ,

**n a k a z u j ę**

**Gminie Miasto Łódź,**

usunięcie stwierdzonego zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia jakie stwarza brak wentylacji w pomieszczeniu WC w lokalu mieszkalnym nr 31, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi, przy ul. 1 Maja 36, (dz. nr 304 obręb P-9), poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- zdemontowaniu podwieszanego sufitu wraz z instalacją oświetleniową w pomieszczeniu WC;
- dobudowaniu kanału wentylacyjnego dla pomieszczenia WC od strony przedpokoju z rury stalowej ocynkowanej izolowanej na całej długości o średnicy  $\emptyset$  150/220 mm z zaślepieniem i uszczelnieniem dolnego króćca oraz z zamontowanym skraplacza i drzwiczkami rewizyjnymi, wyprowadzonego ponad dach na wysokość min. 60 cm zakończonego nasadą kominową typu TURBOWENT wspomagającą ciąg wraz z uszczelnieniem przejścia kanału przez strop i dach;
- zamontowaniu zdemontowanego sufitu podwieszanego wraz z instalacją oświetleniową w pomieszczeniu WC na wysokości 326cm od poziomu posadzki;
- zainstalowaniu od strony pomieszczenia WC na otworze wentylacyjnym maskownicy wentylacyjnej o wymiarach 25x25cm na wysokości nie niższej niż 15 cm od podwieszanego sufitu,
- wykonaniu w dolnej części drzwi do pomieszczenia WC, otworów wentylacyjnych o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza,

zgodnie z „Ekspertyzą techniczną dotyczącą braku wentylacji w pomieszczeniu WC w lokalu mieszkalnym nr 31, usytuowanym w lewej oficynie budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi, przy ul. 1 Maja 36, (dz. nr 304 obręb P-9)” i „Projektem konstrukcyjno - budowlanym wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia nieprawidłowości dotyczącej braku wentylacji w pomieszczeniu WC w lokalu mieszkalnym nr 31, usytuowanym w lewej oficynie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Łodzi, przy ul. 1 Maja 36, na działce ewidencyjny nr 304 w obrębie P-9”, sporządzonymi przez mgr inż. Marcina Szymura (upr. LOD/1130/PWOK/09), stanowiącymi załącznik do niniejszej decyzji,

**w terminie do dnia 30.07.2022r.**

**Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.**

### **UZASADNIENIE**

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 oficynie 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.

W pomieszczeniu WC brak wentylacji.

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 mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości w Łodzi przy ul. 1 Maja 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 1 Maja 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 pouczonej 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 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.

Postanowieniem nr 179/2021 z dnia 23.02.2021r. organ nadzoru budowlanego nakazał Gminie Miasto Łódź, 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, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy al. 1 Maja 36 (dz. nr 304 obręb P-9), w terminie do 30 marca 2021r.

Pismem z dnia 29.04.2021r., 12.08.2021r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, wezwał Gminę Miasto Łódź do wykonania obowiązku nałożonego postanowieniem nr 179/2021 z dnia 23.02.2021r., tj. przedłożenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej.

W dniu 11.10.2021r. (L.dz.11464/21) Zarząd Lokali Miejskich dostarczył ekspertyzę techniczną oraz trzy egzemplarze projektu konstrukcyjno – budowlanego wskazującego jednoznaczny sposób usunięcia nieprawidłowości dotyczącej braku wentylacji w pomieszczeniu WC w lokalu mieszkalnym nr 31, usytuowanym w lewej oficynie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Łodzi, przy ul. 1 Maja 36, na działce ewidencyjny nr 304 w obrębie P-9, które sporządził mgr inż. Marcin Szymor (upr. LOD/1130/PWOK/09).

Z przedłożonej ekspertyzy technicznej wynika, iż stan techniczny lokalu nr 31 kwalifikuje się do wykonania wentylacji w pomieszczeniu WC.

Zgodnie z przedłożonym projektem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości sporządzonym przez mgr inż. Marcina Szymora należy :

- zdemontować podwieszany sufit wraz z instalacją oświetleniową w pomieszczeniu WC;
- dobudować kanał wentylacyjny dla pomieszczenia WC od strony przedpokoju z rury stalowej ocynkowanej izolowanej na całej długości o średnicy Ø 150/220 mm z zaślepieniem i uszczelnieniem dolnego króćca oraz z zamontowanym skraplacza i drzwiczkami rewizyjnymi, wyprowadzonego ponad dach na wysokość min. 60 cm

zakończoną nasadą kominową typu TURBOWENT wspomagającą ciąg wraz z uszczelnieniem przejścia kanału przez strop i dach;

- zamontować zdemontowany sufit podwieszany wraz z instalacją oświetleniową w pomieszczeniu WC na wysokości 326cm od poziomu posadzki;

- zainstalować od strony pomieszczenia WC na otworze wentylacyjnym maskownicę wentylacyjną o wymiarach 25x25cm na wysokości nie niższej niż 15 cm od podwieszanego sufitu,

- wykonać w dolnej części drzwi do pomieszczenia WC, otwory wentylacyjne o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza.

Biorąc pod uwagę stan techniczny przewodów kominowych ( brak wentylacji ), które zagrażają zdrowiu i życiu lokatorów organ nadzoru budowlanego nakazuje usunięcie stwierdzonego zagrożenia życia i roboty budowlane polegające na doprowadzeniu przewodów kominowych do stanu zgodnego z prawem, należy wykonać zgodnie z pkt. 2.4. Projektu konstrukcyjno - budowlanego do budowy przewodu wentylacyjnego i częścią graficzną.

Pismem z dnia 20.12.2021r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, wezwał Zarząd Nieruchomościami do przedłożenia umowy o administrowaniu nieruchomością w Łodzi przy al. 1 Maja 36 wraz z upoważnieniem do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

W dniu 02.03.2022r. administrator nieruchomości dostarczył: umowę o powierzeniu zarządzania nieruchomością wspólną z dnia 30.03.2021r., uchwałę nr 01/2022 z dnia 14.01.2022 o wyborze Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz pełnomocnictwo z dnia 30.03.2021r. do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed organami państwowymi.

Wobec powyższego organ zobligowany jest do wydania decyzji, którą nakazuje usunięcie stanu zagrożenia zdrowia i życia ludzi poprzez wykonanie robót budowlanych w celu doprowadzenia kominów do odpowiedniego stanu technicznego tj. wykonania wentylacji pomieszczenia w lokalu mieszkalnym zgodnie z w/w projektem będącym załącznikiem do niniejszej decyzji, stanowiącym jej integralną część.

Stosownie do art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego – "w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku".

Mając na uwadze powyższe, wobec zaistnienia chociażby jednej z przesłanek, o których mowa w w/w przepisie, organ zobowiązany jest do prowadzenia postępowania w sprawie stanu technicznego. W niniejszej sprawie zachodzą okoliczności, o których mowa w punkcie 1. W ocenie organu nadzoru budowlanego, wskazane nieprawidłowości mogą zagrażać zdrowiu i życiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia, z uwagi na brak wentylacji pomieszczenia. Stronami w postępowaniu dotyczącym stanu technicznego obiektu budowlanego (a co za tym idzie – adresatami rozstrzygnięć wydawanych w tym trybie) jest tylko i wyłącznie właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (por. wyr. NSA z dnia 04.07.2007 r., sygn. akt II OSK 999/06). Nie jest przy tym istotna kwestia zawinienia ani związek przyczynowy pomiędzy działaniami podmiotów, na których ten obowiązek jest nakładany, a wystąpieniem stanów faktycznych stanowiących przesłankę wydania decyzji przez organ administracji.

W szczególności należy uznać, że takie stany faktyczne mogą nastąpić z przyczyn leżących po stronie osób trzecich lub z powodu siły wyższej, co nie stoi na przeszkodzie wydania decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego (por. wyr. NSA z 06.12.2000 r., II SA/Gd 2016/98, Pal. 2001, Nr 7-8, s. 206).

W myśl art. 10 § 2 Kpa, organy administracji publicznej mogą odstąpić od zasady czynnego udziału strony w postępowaniu, tylko w przypadku, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi albo ze względu na grożącą niepowetowaną stratę materialną. Chodzi tu zatem o przypadki konieczności natychmiastowego wydania decyzji, które mogą powstać zarówno przed wszczęciem

postępowania, jak i w toku postępowania. Okoliczności te muszą istnieć, a zatem nie może stanowić podstawy odstąpienia tylko przypuszczenie, iż mogą one powstać w przyszłości. Niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego może wynikać z różnych sytuacji faktycznych. W niniejszej sprawie okolicznościami tymi jest nieodpowiedni stan techniczny przewodów kominowych mogący powodować bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, stąd organ odstępuje od zasady czynnego udziału strony w postępowaniu, ponieważ sprawa nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego. Ze względu na konieczność natychmiastowego podjęcia działań w celu usunięcia zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi organ nadzoru budowlanego odstąpił na podstawie art. 10 §2 Kpa od zasady czynnego udziału strony.

Zgodnie z art. 108 §1 Kpa „Decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony”

Adresatem niniejszej decyzji jest Gmina Miasto Łódź właściciel lokalu mieszkalnego nr 31, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na nieruchomości przy Al. 1 Maja 36 w Łodzi.

Ponieważ, nałożony niniejszą decyzją obowiązek usunięcia stanu zagrożenia braku przewodu kominowego, w lokalu mieszkalnym, usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czterokondygnacyjnym, zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi, przy al. 1 Maja 36, ma na celu zapewnienie ochrony bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi, należało nadać jej rygor natychmiastowej wykonalności. Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

#### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

2. Przy wykonywaniu w/w robót należy zachować następujące warunki:

- należy zapewnić nadzór nad wykonaniem robót przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.

- przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003r. Nr 47, poz. 401).

- przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.

Załączniki:

1. Projekt dobudowy przewodu wentylacyjnego - 3 egz.



Powinnowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*[Signature]*

Otrzymuje do wykonania wraz z załącznikiem – 2 szt.:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.
2. Wspólnota Mieszkańcowa nieruchomości przy al. 1 Maja 36 w Łodzi reprezentowana przez Strefa Domu Sp. z o.o., ul. Pomorska 316H, 92-010 Łódź.

Do wiadomości:

1. Pani Barbara Szejn, 90-741 Łódź, al. 1 Maja 36 m 31,
2. Urząd Miasta Łódź, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
3. a/a.