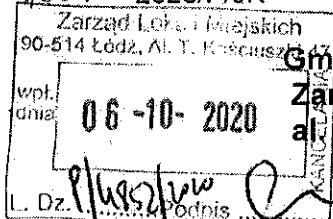


Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
ul. Warecka 3
91 – 202 Łódź
PINB/7355/158-20/R-4501 -2020/P/JK

Łódź, dnia 29.09.2020r.



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

Dot: pisma z dnia 16.09.2020r. (data wpływu 21.09.2020r. L.dz. 10234/20 wraz z którym przedłożono luźne kartki i rysunki mające stanowić uzupełnienie projektu budowlanego określającego jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w lokalu mieszkalnym nr 5 usytuowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym znajdującym się przy ul. 6 Sierpnia 33 w Łodzi, mającej stanowić wypełnienie nałożonych na Gminę Miasto Łódź obowiązków nałożonych postanowieniem nr 54/2020 z dnia 30.01.2020r. **Postanowienie nakładało obowiązek wykonania ekspertyzy wraz z projektem budowlanym określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.**

Wątpliwości organu w niniejszej sprawie budzi prawidłowość działania wentylacji w pomieszczeniu łazienki z WC i kuchni, a także brak zabezpieczenia różnicowo prądowego dla zamontowanego elektrycznego podgrzewacza wody w rozpatrywanym lokalu.

Dostarczony projekt powinien odnieść się do wątpliwości organu nadzoru budowlanego, a obejmuje przebudowę całej instalacji elektrycznej w w/w lokalu, co nie jest objęte postępowaniem nadzoru budowlanego. Właściciel budynku może w ramach remontu wymienić – przebudować wewnętrzną instalację elektryczną.

W opisie wykonania instalacji elektrycznej na str.14 czytamy: „poszczególne obwody oświetleniowe i gniazd jednofazowych w poszczególnych magazynach wyprowadzone zostaną z projektowanej Tablicy Rozdzielczej TR „

Nadal jest brak dokładnego opisu wykonania dobudowy przewodu wentylacyjnego dla pomieszczenia kuchni i łazienki (brak opisu sposobu odprowadzenia skroplin).

Przedstawione rysunki nie odnoszą się do projektowanej wentylacji. Brak przekroju całej wentylacji z poszczególnymi elementami.

W związku z powyższym, należy przedłożoną dokumentację w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma odebrać celem zweryfikowania.

Należy dodać, że dokumentacja przedłożona przy piśmie z dnia 12.08.2020r. Ldz. 8799/20 dotycząca ekspertyzy technicznej w/w lokalu mieszkalnego nie stanowi wykonania obowiązku nałożonego Postanowieniem Nr 54/2020 z dnia 30.01.2020r.

Jednocześnie informuję, że może Pan/Pani stawić się w siedzibie tutejszego Inspektoratu wraz z autorem opracowania dokumentacji (termin proszę uzgodnić telefonicznie) celem omówienia nieprawidłowości.

Informuję, że zgodnie z dyspozycją art. 81c ust. 4 prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994r., nieprzedłożenie nakazanych dokumentów, spowoduje wszczęcie procedury związanej z wykonaniem zastępczym, co wiązać się będzie z pobraniem od Zarządu Lokali Miejskich zaliczki na poczet wykonania zastępczego (art.262. § 2 i 264 Kpa).

Sprawę prowadzi insp. Janusz Kuc pok.23 lp., tel. 655-80-36, 655-98-30 w 24 w godz. 10-12.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bolender Wielanek

Do wiadomości:

1. a/a.

13 IUT 2020

p. Kolenka

TRM

11 02 2020

p.o. Kierownika
Wydziału Remontów

Tadeusz Chibner
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
ul. Warecka 3
91-202 Łódź

PINB/7355/158-20/R-410-2020/P/JK

Łódź, dnia 30.01.2020r.

POSTANOWIENIE Nr 54 /2020

Na podstawie art. 81c ust. 2, w związku z art. 51 ust. 7 ustawy „Prawo Budowlane” z 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2019r. poz. 1186 ze zm.) oraz art. 123 K.P.A (Dz.U. z 2018r. poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- zobowiązuję -

Gminę Miasto Łódź

do dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z projektem budowlanym określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) w zakresie robót: a) instalacyjnych tj. elektrycznych i wodno kanalizacyjnych, wentylacyjnych b) ogólnobudowlanych, dotyczącej prawidłowości wykonania robót budowlanych związanych z wygródnieniem pomieszczenia łazienki i wykonaniem instalacji: elektrycznej, wod.-kan., wentylacyjnej, w lokalu mieszkalnym nr 5, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym w Łodzi na nieruchomości przy ul. 6 Sierpnia 33,

w terminie do 15 marca 2020r.

UZASADNIENIE

W dniu 03.10.2019r. (L.dz.9030/19) Pani Iwona Kubiak-Olejniczak złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie legalizacji wykonanej łazienki w lokalu nr 5 zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 33.

Pismem znak: PINB /7325/ R-4253-2019/P/JK z dnia 10.10.2019r. organ nadzoru budowlanego wystąpił do UMŁ Departamentu Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi o przekazanie wszelkiej dokumentacji dotyczącej przebudowy w/w lokalu. Wnioskodawca pismem z dnia 10.10.2019r. został poinformowany, że sprawa dotycząca: wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie lokalu nr 5 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 6 Sierpnia 33 w Łodzi (dz. nr 180 w obrębie P-19) nie może być załatwiona w ustawowym terminie określonym w przepisach Kpa. Zwiłoka w załatwieniu sprawy jest spowodowana koniecznością skompletowania materiału dowodowego i przeprowadzenia oględzin w terenie. W związku z powyższym sprawa zostanie rozpatrzona w ciągu miesiąca po zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi otrzymał pismo z dnia 05.11.2019r. (data wpływu: 12.11.2019r.) nr DAR-UA-XII1634.558.2019 KK, którym UMŁ Departament Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury w Łodzi stwierdza, że w zasobach archiwalnych oraz nie przekazanych do archiwum aktach spraw bieżących brak jest dokumentów dotyczących przebudowy lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku mieszkalnym, zlokalizowanym na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 33.

2

Pismem z dnia 21.11.2019r. znak: PINB/7325/KI-2125-2019/P/JK organ nadzoru budowlanego wyznaczył termin oględzin.

W dniu 06.12.2019r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny lokalu mieszkalnego nr 5 w w/w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Podczas kontroli ustalono, że lokal mieszkalny nr 5 znajduje się na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego. Najemcą lokalu o powierzchni użytkowej 107,12m² jest Pan Ryszard Kubiak, zgodnie z umową najmu z dnia 23.10.2006r. Obecnie lokal zamieszkuje Pani Iwona Kubiak Olejniczak. Wyrokiem z dnia 24 września 2015r., sygnatura akt XVIII C 4845/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi XVIII Wydział Cywilny, nakazał Pani Iwonie Kubiak-Olejniczak, Jakubowi Kubiakowi opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w Łodzi, przy ul. 6 Sierpnia 33 i wydanie go Miastu Łódź, Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Polesie w Łodzi.

Lokal zgodnie z umową najmu składał się z pomieszczenia kuchni, przedpokoju, czterech pokoi oraz WC.

Obecnie lokal składa się z pomieszczenia kuchni, przedpokoju, czterech pokoi, oraz łazienki z WC. Ówczesny najemca w 2007r. dokonał przebudowy lokalu.

Z pomieszczenia kuchni o wymiarach 5,30mx4,20m wydzielono pomieszczenie łazienki z WC o wymiarach 3,70mx2,00m wraz z drzwiami otwieranymi na zewnątrz. Wykonano sufit podwieszany. W pomieszczeniu łazienki zainstalowano kabinę prysznicową, wannę, muszlę sedesową z dolnoprłukiem oraz umywalkę.

W pomieszczeniu kuchni zainstalowano kuchnię gazową czteropalnikową z piekarnikiem, zlewozmywak oraz elektryczny podgrzewacz wody o pojemności 80l., bez zabezpieczenia różnicowo-prądowego.

Rozbudowano i przebudowano instalację elektryczną oświetleniową, wod. - kan. i wentylacyjną. Wszystkie instalacje są zakryte. W pomieszczeniu łazienki widoczny jest zainstalowany elektryczny wentylator kanałowy. W pomieszczeniu kuchni widoczny jest otwór wentylacyjny.

Roboty są w całości zakończone.

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wod. - kan. i gazową.

Zgodnie z art. 3 pkt. PrBud przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego, zaś zgodnie z art. 3 pkt. 7a, przez przebudowę 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; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Jak stanowi art. 28 PrBud roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych poglądem wyburzenie, przesunięcie czy też budowa ścianek działowych o ile nie ingeruje w konstrukcję budynku, nie mieści się w pojęciu przebudowy (por. Wyrok NSA z dnia 05.01.2012 r, sygn. akt. II OSK 1852/2010, Wyrok NSA z dnia 25 stycznia 2013 r. II OSK 627/12). Do kategorii przebudowy mogą być bowiem zakwalifikowane takie tylko prace powodujące zmianę parametrów techniczno-użytkowych, co do których organowi udało się wykazać w postępowaniu wyjaśniającym, że ingerują one w układ obciążeń w sposób wymagający konstruowania struktury nośnej obiektu na nowo, tak jak dzieje się to podczas budowy nowego obiektu (por. NSA w wyroku z dnia 4 marca 2010 r. II OSK 493/09).

Ponadto, zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1 aa PrBud, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 16.12.2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców z dnia 16 grudnia 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 2255, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2017 r., pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1 tj. także budynków mieszkalnych,

7

wielorodzinnych z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem budynków, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane budowa instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku nie wymaga pozwolenia na budowę. Ustawodawca nie objął budowy z art. 29 ust. 1 pkt. 27 ustawy Prawo budowlane hipotezą art. 30 w/w ustawy, przez co wykonanie wskazanych robót budowlanych nie jest objęte obowiązkiem zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej.

Wobec powyższego zakres robót wykonanych w rozpatrywanym lokalu, a obejmujących wydzielenie pomieszczenia **higienicznosanitarnego 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 prawidłowość działania wentylacji w pomieszczeniu łazienki z WC i kuchni, a także brak zabezpieczenia różnicowo prądowego dla zamontowanego elektrycznego podgrzewacza wody w rozpatrywanym lokalu.

W pomieszczeniu łazienki i kuchni wykonano roboty budowlane niezgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zamontowano elektryczny wentylator kanałowy w pomieszczeniu łazienki co jest niezgodne z § 77. [Warunki techniczne pomieszczenia higienicznosanitarnego]; w pomieszczeniu kuchni otwór w podwieszanym suficie nie jest podłączony do przewodu kominowego co jest niezgodne § 93. [Oświetlenie światłem dziennym i wentylacja], zainstalowano elektryczny podgrzewacz wody bez zabezpieczenia różnicowo prądowego co jest niezgodne § 183. [Warunki techniczne dotyczące instalacji elektrycznej].

Zgodnie z art. 51 ust. 7 PrBud jeżeli roboty budowlane, w przypadkach innych niż określone w art. 48 albo w art. 49b, zostały wykonane w sposób, o którym mowa w art. 50 ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 i ust. 3 w/w ustawy. W rozpatrywanym lokalu wykonano roboty budowlane inne niż określone w art. 48 ust. 1 lub 49b ust. 1 PrBud, co do których zachodzą uzasadnione wątpliwości w przedmiocie zgodności z przepisami technicznymi. Roboty budowlane zostały zakończone. Podstawą działania organu nadzoru w rozpatrywanej sprawie jest zatem art. 51 ust. 7 w zw. z art. 50 ust. 1 pkt. 4 in fine ustawy PrBud.

Jak stanowi 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich

ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

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 interpretacja, 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).

Roboty budowlane polegające na wydzieleniu z pomieszczenia kuchni pomieszczenia łazienki z WC z zamontowanym wentylatorem kanałowym oraz w pomieszczeniu kuchni brak prawidłowo podłączonej wentylacji wraz z przebudową i rozbudową instalacji wodno - kanalizacyjnej z podłączeniem kabiny prysznicowej, wanny, miski sedesowej z dolnołukiem, umywalki i elektrycznego podgrzewacza wody bez zabezpieczenia różnicowoprądowego zostały wykonane w lokalu nr 5 w 2007r. przez ówczesnego najemcę lokalu Pana Ryszarda Kubiaka. Pani Iwona Kubiak – Olejniczak nie posiada umowy najmu, ani innego dokumentu potwierdzającego prawo do lokalu nr 5. Właścicielem budynku oraz lokalu nr 5, usytuowanego przy ul. 6 Sierpnia 33 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź, wobec tego jest podstawa do nałożenia obowiązków z art. 51, czy też art. 81c PrBud na właściciela rozpatrywanego lokalu.

Roboty budowlane polegające na przebudowie przedmiotowego mieszkania zostały w całości zakończone, a zatem nie istnieje konieczność ich wstrzymania.

Ponieważ większość robót instalacyjnych jest zakrytych powstały uzasadnione wątpliwości co do jakości ich wykonania i jakości użytych materiałów. Ponieważ roboty są zakończone bez wykonania odkrywek i pomiarów nie stwierdza się prawidłowości wykonania w/w instalacji oraz bezpieczeństwa konstrukcji stropu po obciążeniu stropu wybudowaną ścianką działową, zapewnienia wentylacji pomieszczenia oraz wykonania izolacji przeciwwodnej posadzki.

Zgodnie z art.81c ust.2 Prawa budowlanego–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 (uczestnicy procesu budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego), obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Po zebraniu całego materiału dowodowego i przeprowadzeniu kontroli w lokalu nr 5 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 33 w ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi przedłożenie ekspertyzy technicznej jest niezbędne, aby stwierdzić jakie czynności powinny zostać podjęte w celu doprowadzenia zakończonych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

Ekspertyza techniczna winna być sporządzona przez osoby posiadające uprawnienia budowlane i będące czynnymi członkami izby samorządu zawodowego. Ekspertyza techniczna powinna jednoznacznie stwierdzać, czy przebudowa mieszkania w zakresie robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych i wentylacyjnych wykonana jest w sposób prawidłowy. Jeżeli roboty te zostały wykonane nieprawidłowo, to w ekspertyzie powinna znaleźć się informacja, na czym polegają nieprawidłowości i co należy zrobić, aby doprowadzić wykonane roboty do stanu zgodnego z przepisami. Ponadto w ekspertyzie technicznej powinna być zawarta informacja, czy wbudowane wyroby budowlane zostały wprowadzone do obrotu.

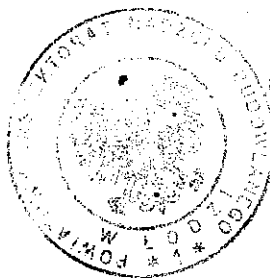
Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego jest sposobem pozyskania materiału dowodowego niezbędnego do dalszego prowadzenia postępowania administracyjnego. Przedłożenie ekspertyzy technicznej ma na celu wykluczenie wątpliwości,

7

co do jakości wykonanych robót budowlanych oraz zbadanie, czy zachodzą podstawy do ewentualnego dalszego prowadzenia postępowania administracyjnego.
Mając na uwadze powyższe, 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 sprawdzić prawidłowości wykonania i działania przebudowanych instalacji potwierdzających możliwość bezpiecznego użytkowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
4. Ekspertyzę techniczną dotyczącą przebudowy lokalu mieszkalnego nr 5 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na nieruchomości w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 33 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.

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju,
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-425 Łódź,
2. a/a.