

Łódź, dnia 20.10.2009 r.

BL.VIII.00752-51/09

**Pan Marcin Bugajski**  
**Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację wniesioną przez Pana Radnego 7 października 2009 r. podczas LXV sesji Rady Miejskiej w Łodzi, w której zwrócił się Pan o informację na temat przeglądów elewacji budynków w naszym mieście przed nadchodzącym okresem zimowym, uprzejmie wyjaśniam, że obowiązek utrzymywania budynków w należyтым stanie technicznym wynika z uregulowań zawartych w przepisach ustawy Kodeks cywilny oraz ustawy Prawo budowlane.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany go użytkować w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać ten obiekt w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. W związku z powyższym, ustawodawca w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane zobowiązał właścicieli lub zarządców do poddania obiektów budowlanych okresowym kontrolom co najmniej raz w roku polegającym, na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas ich użytkowania oraz co najmniej raz na 5 lat, kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki oraz otoczenia obiektu.

Z danych statystycznych GUS wynika, że w Łodzi jest około 37 000 zamieszkałych budynków, z których około 9% stanowi własność Gminy. Zabudowa naszego miasta charakteryzuje się zróżnicowanym stanem prawnym i stanowi własność nie tylko Gminy Łódź ale również osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, Skarbu Państwa, zakładów pracy. Gmina może występować również jako jeden ze współwłaścicieli budynku, gdzie wyodrębnione zostały własności poszczególnych lokali mieszkalnych (ich właścicielami są osoby fizyczne, a Gmina jest właścicielem pozostałych mieszkań - oddanych w najem).



Wyjaśniam, że z w/w liczby 37 000 budynków, jedynie około 16,8% zarządzanych jest przez zakłady budżetowe Gminy – administracje nieruchomościami i zakłady gospodarki mieszkaniowej. Służby techniczne tych zakładów na bieżąco eliminują stwierdzone zagrożenia stwarzane przez budynki, w tym między innymi usuwają odspojone grożące oderwaniem elementy elewacji. Z uwagi, że najczęściej uszkodzeń zewnętrznych elementów budynku powstaje w okresie zimy to na przełomie zimy i wiosny, podobnie jak każdego roku, zakłady te dokonają przeglądów elementów budynków szczególnie narażonych na szkodliwy wpływ czynników atmosferycznych.

Niezależnie od powyższego administracje nieruchomościami i zakłady gospodarki mieszkaniowej, jak corocznie, zostały zobowiązane do sprawdzenia budynków w zakresie ich przygotowania do zbliżającego się sezonu zimowego.

W stosunku do pozostałych właścicieli nieruchomości w mieście obowiązujące prawo nie przewiduje dla Prezydenta Miasta uprawnień do egzekwowania ustawowych obowiązków należytego utrzymania budynków. Kompetencje w tym zakresie posiada Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, do którego obowiązków należy między innymi nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymaniu obiektów budowlanych.

Organ ten dokonuje czynności kontrolnych, które mogą być podstawą do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa w celu przymuszenia właściciela (zarządcy) nieruchomości do przywrócenia obiektu do właściwego stanu.



**Włodzimierz TOMASZEWSKI**

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacji, Kadr UMŁ  
(dot. spr. nr Or.I.0570/65-15/09)
3. BL.VIII