

Łódź, dnia 12 marca 2007 r.

Or.I.0570/6-33a/07

Pan
Marcin BUGAJSKI
Radny
Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowny Panie Radco,

W odpowiedzi na interpelację, zgłoszoną przez Pana Radnego na VI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 21 lutego 2007 r., dotyczącą stanu technicznego obiektów budowlanych w Łodzi, w załączeniu przesyłam stanowisko zajęte w tej sprawie przez Panią Urszulę Krysztoforską, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

Z szanowaniem

Włodzimierz Tomaszewski
Włodzimierz TOMASZEWSKI

Do wiadomości:
Pan Maciej GRUBSKI,
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Łódź, dnia 2007.03. 8

POWIATOWY INPEKTOR
NADZRU BUDOWLANEGO
W ŁODZI, UL. WARECKA 3
91-202 Łódź

PINB/7325/1363/07/K1/AS

Urząd Miasta Łodzi
Wydział Organizacji i Kadr
Ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.02.2007 r. Nr Or.I.0570/6-33/07 w sprawie poruszanej przez Radnego Rady Miejskiej w Łodzi Pana Marcina Bugajskiego a dot. złego stanu technicznego obiektów budowlanych w Łodzi wyjaśniam co następuje:

- stosownie do treści § 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (jednolity tekst: Dz. U. Nr 156 poz. 1118 z 2006r.), obiekty budowlane w okresie ich użytkowania winny być utrzymywane w należytym stanie technicznym i estetycznym zapewniającym spełnienie wymagań m/innymi w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji oraz bezpieczeństwa użytkowania,
- zgodnie z treścią art. 61 cytowanej ustawy obowiązek utrzymania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym nałożony został na ich właścicieli-zarządców,
- stosownie z kolei do art. 62 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane, obiekty budowlane powinny być w okresie ich użytkowania poddawane przez właściciela-zarządcę okresowym kontrolom stanu technicznego. Kontroli takich mogą dokonywać wyłącznie osoby posiadające właściwe przygotowanie zawodowe.
Przyjąć zatem należy, że w przypadku przestrzegania przepisów prawa przez właścicieli -zarządców, obiekty budowlane w okresie ich użytkowania podlegają systematycznej ocenie stanu technicznego z jednoczesnym wskazaniem ewentualnych napraw lub remontów, pozwalających na ich bezpieczną eksploatację,
- organ nadzoru budowlanego posiada z kolei ściśle określony przez Prawo Budowlane zakres obowiązków i uprawnień. Zobowiązany jest m/innymi do nadzorowania i kontroli przestrzegania przepisów Prawa Budowlanego przez właścicieli-zarządców nieruchomości w zakresie utrzymywania posiadanych obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym nie powodującym zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.
Wypełniając ten obowiązek, tut. organ nadzoru budowlanego od szeregu lat (ze szczególnym nasileniem w roku 2006) kontroluje obiekty użytkowane właśnie pod kątem wypełniania przez właścicieli-zarządców obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane. Stwierdzono w sumie nieliczne przypadki braku kontroli stanu

technicznego obiektów budowlanych ze strony właścicieli-zarządców nieruchomości. Stan techniczny starych obiektów budowlanych nawet o zbliżonym okresie użytkowania jest zróżnicowany i zależy od:

- a. technologii wznoszenia i zgodności realizacji z przepisami budowlanymi,
- b. jakości użytych materiałów budowlanych,
- c. sposobu i warunków eksploatacji,
- d. zakresu i jakości napraw bieżących
- e. faktu czy poddany był remontowi gruntownemu.

To właśnie brak napraw bieżących, nie wspominając o remontach gruntownych jest podstawową przyczyną postępującej degradacji obiektów budowlanych.

Według stanowiska właścicieli-zarządców, główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest brak odpowiednich środków finansowych zapewniających pokrycie kosztów koniecznych napraw czy remontów.

Wiele obiektów ulega także niszczeniu z uwagi na nie uregulowane stany prawne, brak właścicieli-zarządców. Występują także przypadki uporczywego uchylania się właścicieli-zarządców od wypełniania nałożonych na nich przez Prawo Budowlane obowiązków w zakresie utrzymywania obiektów we właściwym stanie technicznym nawet pomimo prowadzonych postępowań administracyjnych,

- działania podejmowane przez PINB w Łodzi w ramach posiadanych obowiązków i uprawnień sprowadzają się w przedmiotowej sprawie do:
 - a. zobowiązania właścicieli-zarządców nieruchomości do posiadania dokumentów wymaganych art. 62 i 64 Prawa Budowlanego, tj. książki obiektu budowlanego oraz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego a także w miarę potrzeb sporządzania opinii lub ekspertyz budowlanych,
 - b. zalecenia bądź nakazania w drodze administracyjnej właścicielowi-zarządcy wykonania w obiekcie budowlanym robót budowlanych lub zabezpieczających mających na celu wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, o ile taka potrzeba w wyniku kontroli zostanie stwierdzona.

Działania organu nadzoru budowlanego o których mowa, to tylko jeden czynnik mający wpływ na doraźną i w ograniczonym zakresie poprawę stanu technicznego obiektu budowlanego.

Pozostaje nadal otwarty problem wykonywania remontów gruntownych do których kwalifikuje się zdecydowana większość skontrolowanych jak i pozostałych starych obiektów budowlanych w Łodzi, (będących zarówno własnością osób prywatnych jak również Gminy Łódź) i o czym ich właściciele doskonale wiedzą. Podczas takiego remontu niezależnie od przywrócenia właściwego stanu elementom konstrukcyjnym obiektu (fundamenty, ściany, stropy, dachy, schody) usunięte winny być inne nieprawidłowości stanu technicznego które są też powodem interwencji użytkowników, głównie najemców budynków mieszkalnych. Mowa tu o zawilgoceniu i zagrzybieniu ścian, zużytych tynkach wewnętrznych, podłogach i stolarce otworowej, awaryjnych instalacjach wewnętrznych.

Rozwiązanie tego problemu wykracza jednak poza obowiązki i uprawnienia organów nadzoru budowlanego.

Odnosząc się do zapytań zawartych w treści pisma Radnego Rady Miejskiej w Łodzi Pana Marcina Bugajskiego, informuję, że PINB w Łodzi nie prowadzi statystyki ilości obiektów budowlanych starszych niż 30 lat znajdujących się na terenie Łodzi.

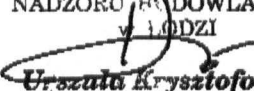
W okresie ostatnich 3 lat skontrolowanych zostało pod względem stanu technicznego 791 obiektów budowlanych w tym w roku:

- 2004 - 176
- 2005 - 181
- 2006 - 434

Przewiduję, że w ciągu jednego roku tut. organ nadzoru budowlanego skontroluje powyżej 300 obiektów budowlanych w zakresie o którym mowa w niniejszym piśmie.

Do wiadomości:

a/a

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w ŁODZI

Urszula Krysztoforška