

Łódź, dnia 6 .03.2007 r.

BL.VIII.0057-3/07

Pan Marcin Bugajski
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

Odpowiadając na interpelację wniesioną 21 lutego 2007 r. przez Pana Radnego podczas VI sesji Rady Miejskiej w Łodzi, w której zwrócił się Pan o przedłożenie informacji na temat działań, jakie służby Prezydenta Miasta Łodzi podjęły w związku z przewidywaną możliwością występowania zagrożeń bezpieczeństwa mieszkańców Łodzi wynikających ze zwiększenia w okresie przedwiośnia ryzyka odpadania elementów elewacji budynków, spowodowanych gwałtownymi zmianami temperatur, chciałbym podziękować Panu Radnemu za zainteresowanie i zwrócenie uwagi na tak istotną sprawę, jak bezpieczeństwo mieszkańców naszego miasta.

Ustosunkowując się do przedstawionego problemu, uprzejmie informuję, że obowiązek utrzymania budynków w należyтым stanie technicznym wynika z uregulowań zawartych w przepisach ustawy Kodeks cywilny oraz ustawy Prawo budowlane. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany 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 poddawania 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 pięć lat, kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki oraz estetyki otoczenia obiektu.

Z analizy danych statystycznych GUS wynika, że w Łodzi jest około 37.000 zamieszkałych budynków. Są wśród nich budynki o różnym stanie własności, a mianowicie osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, Skarbu Państwa, zakładów pracy oraz Gminy, których jest około 3400 (tzn. 9% z ogólnej liczby zamieszkałych budynków). 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). Takich budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych jest w Łodzi 3000.

Biorąc pod uwagę ilość budynków w naszym mieście, eliminowanie zagrożeń przez nie stwarzanych, musi być realizowane na bieżąco staraniem ich właścicieli lub zarządców. Wyjaśniam, że z w/w liczby 37.000 budynków, jedynie około 17% zarządzanych jest przez zakłady budżetowe Gminy - administracje nieruchomościami i zakłady gospodarki mieszkaniowej. Służby techniczne tych zakładów na przełomie zimy i wiosny, tak jak każdego roku, dokonują przeglądów elementów budynków szczególnie narażonych na

szkodliwy wpływ czynników atmosferycznych. Oględzinom poddawane są zatem wspomniane przez Pana Radnego elewacje budynków, w tym ich elementy zdobnicze, gzymsy, balkony. Stwierdzone nieprawidłowości będą usuwane natychmiast, a raport w tej sprawie kierownicy w/w zakładów przedłożą do nadzorującego je Wydziału Budynków i Lokali UMŁ na początku kwietnia br.

Nie jestem natomiast w stanie poinformować Pana Radnego czy opisane wyżej przeglądy wykonywane są przez właścicieli (zarządców) pozostałych budynków w mieście, gdyż w zakresie tym nie przewidziano kompetencji dla Prezydenta Miasta. Osoby te odpowiedzialne są za wykonywanie ustawowego obowiązku właściwego utrzymania obiektu, a jeżeli swoich obowiązków nie wykonują i wystąpi zagrożenie dla użytkowników obiektu czy osób trzecich, właściwym organem do nakazania wykonania czynności zapewniających bezpieczeństwo obiektu jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Do obowiązków tego organu nadzoru budowlanego należy m. in. przestrzeganie przepisów prawa budowlanego w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia przy utrzymywaniu obiektów budowlanych. Wyjaśniam, iż organ ten przy wykonywaniu powierzonych mu obowiązków może dokonywać czynności kontrolnych. Protokolarne ustalenia dokonane w toku wykonywanych czynności stanowią podstawę do wydania decyzji oraz podejmowania innych środków przewidzianych w przepisach prawa budowlanego w celu przymuszenia właściciela (zarządcy) nieruchomości do przywrócenia obiektu do właściwego stanu.

Podzielając troskę Pana Radnego o bezpieczeństwo mieszkańców naszego miasta, zwrócę się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wzmożenie działań kontrolnych obiektów pod kątem występowania uszkodzeń elewacji grożących odpadnięciem i wyrządzeniem szkody osobom lub mieniu.

Z wyrazami szacunku


Włodzimierz TOMASZEWSKI

Do wiadomości:

1. Pan Maciej Grubski
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacji, Kadr UMŁ
(dot. spr. nr Or.I.0570/6-32/07)
3. BL.II.