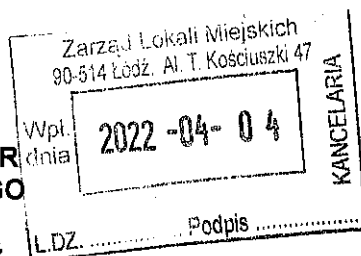


Łódź dnia 31.03.2022r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
PINB/7356/508-2022/T-39-2022/G/JKW



POSTANOWIENIE NR 244/2022

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm., dalej „PrBud”) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm., dalej „Kpa”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakładam
na
Gminę Miasto Łódź**

obowiązek przedłożenia w terminie do dnia 30.06.2022r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego III kondygnacyjnego z niską prawą oficyną, zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podgórnej 40 (dz. nr 144/20, obr. G-15).

UZASADNIENIE

W dniu 27.01.2022r. (l.dz. 805/22) do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło zawiadomienie o złym stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podgórnej 40, w którym wymieniono szereg nieprawidłowości występujących w w/w budynku.

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych na przedmiotowej nieruchomości w dniu 14.03.2022r. tut. organ stwierdził, że na nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek oficyny, składający się z jednego lokalu mieszkalnego i nieużytkowanych komórek oraz nieużytkowany budynek komórek.

Budynek mieszkalny wielorodzinny jest budynkiem III kondygnacyjnym ze stropodachem. Konstrukcja ścian murowana z cegły, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachowa drewniana, strop nad klatką schodową odcinkowy na belkach stalowych. Klatka schodowa dwubiegowa. Stopnie prefabrykowane oparte na belkach stalowych policzkowych. Na elewacji stwierdzono nieznaczne ubytki tynku aż do cegły, mokry zaciek na poziomie II piętra. Dokonano oględzin więźby dachowej stopodachu i stwierdzono silną korozję biologiczną części krokwi w miejscu oparcia na ścianie od strony południowej, silną korozję płatwi skrajnej w części północnej w sąsiedztwie klatki schodowej. Skorodowane elementy więźby dachowej znajdują się w bardzo złym stanie technicznym, a miejscami awaryjnym. Strop nad II piętrzem doraźnie podstemplowany w pokoju lokalu nr 4. Drewniana konstrukcja wsporcza wykonana została ok tygodnia poprzedzającego termin kontroli.

Na elewacji budynku oficyny stwierdzono pęknięcie ściany nośnej zewnętrznej nad otworem okiennym lokalu nr 6. Pęknięcie przebiega do gzymsu wieńczącego. Stwierdzono zły stan techniczny głowicy kominowej.

Budynki nie są podpiwniczone. Budynek jest zamieszkały (budynek mieszkalny i oficyna). Wątpliwości budzi stan techniczny więźby dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, stropów międzykondygnacyjnych nad II piętrzem budynku mieszkalnego wielorodzinnego i ściany nośnej zewnętrznej budynku oficyny. Stwierdzone nieprawidłowości stanu technicznego w/w budynków mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

Mając powyższe na uwadze, tut. organ nadzoru zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego III kondygnacyjnego z niską prawą oficyną, zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podgórnej 40 (dz. nr 144/20, obręb G-15).

Wskazane w/w nieprawidłowości stanu technicznego budynku mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego – lokatorów i innych osób przebywających na terenie przedmiotowej nieruchomości.

W rozpatrywanym przypadku ocena stanu technicznego budynku wymaga przeprowadzenia szczegółowych pomiarów, obliczeń dot. stopnia zużycia i oceny funkcjonowania elementów

konstrukcyjnych budynku. Ponadto stwierdzone nieprawidłowości (m.in. awaryjne elementy więźby dachowej, zły stan stropu i ściany nośnej) wymagają zaprojektowania szeregu rozwiązań co do sposobu ich usunięcia, co prowadzi do konieczności wykonania dokumentacji projektowej. Tego rodzaju wiadomości specjalne przekraczają kompetencję organu stopnia powiatowego.

Zgodnie z 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 osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Przepis art. 81c ust.2 Prawa Budowlanego nie daje podstaw do merytorycznego rozstrzygnięcia o istocie sprawy administracyjnej. Działania organu w tym trybie zmierzają do wyjaśnienia kwestii technicznych, których celem jest ustalenie stanu faktycznego sprawy. Żądanie przedstawienia określonych dokumentów ma na celu rozszerzenie materiału dowodowego. W celu wydania w przedmiotowej sprawie decyzji administracyjnej konieczne jest dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego III kondygnacyjnego z niską prawą oficyną zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podgórnej 40 (dz. nr 144/20, obr. G-15), zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i będącą czynnym członkiem izby samorządu zawodowego. Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości, do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia nieprawidłowości.

Stroną w postępowaniu w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego jest wyłącznie właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, który w myśl art. 61 Prawa budowlanego jest obowiązany: użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości i sprawności technicznej.

Z ustaleń poczynionych przez tutejszy organ wynika, że jedynym właścicielem nieruchomości zlok. w Łodzi przy ul. Podgórnej 40 (dz. nr 144/20, obr. G-15) jest Gmina Miasto Łódź, która jednocześnie jest adresatem niniejszego postanowienia.

Biorąc powyższe fakty pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia.
2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust 4 prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w **jednym** egzemplarzu. Dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w **trzech** egzemplarzach.



Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Zobowiązany

Otrzymuje:

1. Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. a/a.