

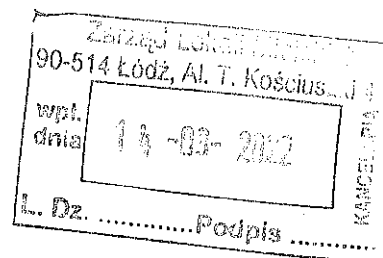
Łódź, dnia 07.03.2022r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/ 314 -2022/ T- 20 -2022/B/ZKK/KW



POSTANOWIENIE Nr 170 /2022

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm., dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (Dz.U. 2021r. poz. 735 ze zm., dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakładam-

**na Gminę Miasta Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47**

obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 31.05.2022r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Sierakowskiego 35 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 27.10.2021r. (data wpływu: 17.12.2022r., Ldz14665/21) mgr inż. Tomasz Ratajczyk zgłosił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi fakt, iż w trakcie wykonywania okresowych przeglądów stanu technicznego budynku przy ul. Sierakowskiego 35 w Łodzi, stwierdził zagrożenie zdrowia i życia ludzi. Uznał, iż w obecnym stanie technicznym budynek nie nadaje się do użytkowania na cele mieszkalne, dlatego niezwłocznie należy wysiedlić lokatorów i zabezpieczyć go przed dostępem osób postronnych.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził w dniu 08.02.2022r. oględziny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sierakowskiego 35 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- na nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny składający się z frontu i krótkiej oficyny. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, ze ścianami murowanymi z cegły i więźbą dachową drewnianą. Klatka schodowa dwubiegowa prefabrykowana. Stopnie oparte na belkach polichkowych. Podesty i spoczniki klatki schodowej wykonane jako odcinkowe ceglane oparte na belkach stalowych. Strop nad klatką schodową wykonany jako odcinkowy, ceglany oparty na belkach stalowych. Budynek jest niepodpiwniczony, III kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. Budynek jest zamieszkały. Na parterze od ulicy funkcjonuje sklep,

- w środkowej części elewacji wschodniej stwierdzono pęknięcie ściany w nadprożach. Pęknięcia przechodzą przez całą wysokość elewacji. Miejscami w otworach okiennych wykonano drewniane podparcie nadproży okiennych. Ponadto zaobserwowano pionowe pęknięcia na całej wysokości elewacji w narożu między budynkiem frontowym, a krótką oficyną,

- na wszystkich elewacjach stwierdzono liczne ubytki i złuszczenia tynku,
- cegła muru w miejscach odsłoniętych jest zawilgocona,
- ściana elewacji wschodniej, od podwórka, z widocznymi zaciekami i zalaniem z dachu i rur spustowych,

- w strefie przycokołowej widoczne zawilgocenia i podciąg kapilarne wód opadowych. W miejscach ubytków cegieł i spoin w strefie przycokołowej cegła jest zmurszała,

- bezpośrednio przy ścianie szczytowej południowej usytuowana jest ściana pozostawiona po rozbiórce sąsiedniego budynku. Jest ona podparta drewnianymi podporami. Ściana ta nie stanowi konstrukcji budynku Sierakowskiego 35, posiada on własną ścianę południową. Na elewacji południowej krótkiej oficyny widoczne jest pionowe pęknięcie, które przechodzi przez całą elewację. Krótsza oficyna na wysokości IIp. posiada wzmocnienie poprzeczne w postaci stalowego ściągu.

Na podstawie zebranych danych Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, iż ujawnione nieprawidłowości w zakresie stanu ścian nośnych zewnętrznych jak i więźby dachowej mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

Wg informacji pracownika ZLM Rejonu Obsługi Najemców „Północ” Pana Romana Gumowskiego, posiadającego pełnomocnictwo do reprezentowania spraw nieruchomości przy ul. Sierakowskiego 35, zły stan techniczny, zaświadczony kopią pisma Urzędu Miasta Łodzi Wydział Budynków i Lokali z dnia 30.03.2004r., jest im znany. Został on potwierdzony podczas oględzin budynku dokonanych przez przedstawicieli Wydziału Urbanistyki i Architektury, Wydziału Budynków i Lokali UMŁ oraz Referatu Budynków i Lokali Delegatury UMŁ Łódź-Bałuty.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi jest zobligowany przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, bowiem przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy PrBud). Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stwierdzone nieprawidłowości są wynikiem wieloletnich zaniedbań ze strony zarządcy i właściciela budynku w przeprowadzaniu bieżących napraw i konserwacji oraz zaleceń wynikających z kontroli okresowych.

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 zebranie materiału dowodowego w postaci ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Sierakowskiego 35 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Stroną postępowania prowadzonego w trybie przepisu art. 81c ust. 2 PrBud jest wyłącznie uczestnik procesu budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (por. wyr. NSA

z 22.11.2006 r., II OSK 1407/05). Postępowanie takie nie toczy się z udziałem innych osób (por. wyr. NSA/O Gdańsk z 16.1.2002 r., II SA/Gd 1657/99).

Zgodnie z art. 61 PrBud wynika, że obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 spoczywa na właścicielu (w przypadku współwłasności na współwłaścicielach) lub zarządcy obiektu budowlanego. Powyższe uzasadnia nałożenie obowiązku dostarczenia ekspertyzy na obecnego właściciela przedmiotowego budynku.

Właścicielem budynków zlokalizowanych przy ul. Sierakowskiego 35 w Łodzi jest Gmina Miasta Łódź i jednocześnie jest adresatem niniejszego postanowienia.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 3 PrBud na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia.
2. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 4 PrBud w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.
3. Ekspertyzę stanu technicznego przedmiotowego budynku należy przedłożyć w jednym egzemplarzu. Dokumentację techniczno- budowlaną przedstawiającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Dział Nadzoru Budowlanego

Otrzymuje :

1. Gmina Miasto Łódź Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. a/a.

