

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/ 554 -21/T/ 29 /2022/W/BN**

Urząd Lokali Miejskich Łódź, Al. T. Kościuszki 1	
Wzrost Data	2022-03-21
L.DZ.	Podpis
KANCELARIA	

Łódź, dnia 11.03.2022 r.

POSTANOWIENIE NR 182 /2022

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu,

nakazuję

Gminie Miasto Łódź

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z dokumentacją techniczną budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze szczególnym uwzględnieniem ścian konstrukcyjnych, stropów, więźby dachowej i wentylacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Ozorkowskiej 3 (dz. nr 184/1 obręb W-29) w terminie do 31.05.2022r.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 29.01.2021r.(data wpływu:01.02.2021r.l.dz.1006/21) Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych „ANBUD” Anna Kosałka 90-980 poinformowało tut. organ o złym stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlok. w Łodzi przy ul. Ozorkowskiej 3 załączając ekspertyzę techniczną sporządzoną w listopadzie 2020r.

W dniu 26.03.2021r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę na w/w nieruchomości, w trakcie której stwierdzono, iż na posesji zlok. jest przy zachodniej granicy budynek mieszkalny wielorodzinny z dwoma lokalami użytkowymi w poziomie parteru. Budynek użytkowany, trzykondygnacyjny z poddaszem, w którym usyt. jest jeden lokal mieszkalny, pozostała część to strych. Budynek niepodpiwniczony, w poziomie parteru znajdują się dwa lokale użytkowe – do jednego wejście od strony klatki schodowej, do drugiego od strony ulicy (elewacja wschodnia). Ściany w budynku murowane; stropy drewniane; przekrycie dachem o konstrukcji drewnianej jednospadowym, pokrytym papą. Poziom parteru poniżej poziomu terenu około 30 cm. Klatka schodowa jedna ze schodami betonowymi do poziomu II piętra, powyżej schody drewniane. Stolarka drewniana i PCV. W budynku znajduje się instalacja wodno-kanalizacyjna i elektryczna. Kominy murowane otynkowane. Stwierdzono ponadto: ściana zachodnia nieotynkowana bez pęknięć i zarysowań; na ścianach szczytowych również nie stwierdzono pęknięć. Natomiast na elewacji wschodniej w poziomie II piętra dwa pęknięcia pionowe w tynku od nadproży okien II piętra do podokienników okienek strychowych oraz kilka rys na tynkach. Na stopniach klatki schodowej kilka ubytków przy duszy biegów oraz kilka stopni drewnianych znacznie wytartych. W poziomie parteru widoczne na suficie zawilgocenie spowodowane nieprawidłową wentylacją w lokalu mieszkalnym. Na ścianach wewnątrz budynku w kilku miejscach odparzona farba wraz z tynkiem. Przy nadprożu pomiędzy korytarzem prowadzącym do lokalu mieszkalnego, a klatką schodową, rysa pionowa od strony korytarza.

Z ekspertyzy załączonej do pisma z dnia 29.01.2021r.(data wpływu: 01.02.2021r. l.dz.1006/21) sporządzonej przez mgr inż. Mariusza Kosałkę (upr. nr MAP/0342/ OWOK /11) wynika, iż więźba dachowa w stanie średnim z widocznymi zaciekami spowodowanymi nieszczelnościami pokrycia dachowego, obecnie wyremontowanego. Po analizie stateczno-wytrzymałościowej konstrukcji dachu wynika, iż nośność krokwi jest znacząco wykorzystana. Obróbki blacharskie i orynnowanie częściowo skorodowane; uszkodzenia ścian w poziomie parteru świadczą o słabej hydroizolacji budynku; ściany konstrukcyjne murowane z licznymi zarysowaniami w stanie słabym; stropy ze względu na rozpiętość oraz sposób obciążenia

posiadają widoczne ugięcia i ich stan jest określony jako słaby. Schody z widocznymi wytarciami i uszkodzeniami mechanicznymi w stanie średnim, belki schodów i spocznika zarówno betonowych jak i drewnianych posiadają odpowiednią wytrzymałość. Na ścianach liczne zarysowania w miejscach oparcia nadproży i w strefach międzyokiennych. Stolarka drewniana w stanie słabym; stolarka PCV w dobrym stanie; w lokalach mieszkalnych ogniska korozji biologicznej w postaci grzybów pleśniowych. Zgodnie z zaleceniami ujętymi w ekspertyzie technicznej, należy wzmocnić stropy na wszystkich kondygnacjach wraz ze wzmocnieniem więźby dachowej. Do ekspertyzy nie dołączono dokumentacji technicznej określającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Powyższa ekspertyza została opracowana w październiku 2020r. i nie odzwierciedla w pełni obecnego stanu technicznego budynku. Ustalono ponadto, iż do chwili wydania niniejszego postanowienia żadne prace poprawiające stan techniczny budynku nie były wykonane.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego na podstawie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących przede wszystkim: stanu ścian konstrukcyjnych, stropów i więźby dachowej oraz wentylacji pomieszczeń.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę stanu technicznego budynku z uwzględnieniem obowiązujących norm, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, jak również powinna określić czy części budynku nie należy wyłączyć z użytkowania.

Zgodnie z treścią 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. Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego ma charakter dowodowy i nie rozstrzyga sprawy merytorycznie. Dopiero po spełnieniu obowiązku nałożonego tym postanowieniem organ wyda decyzję rozstrzygającą sprawę co do istoty. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania ekspertyzy technicznej przez uprawnione osoby stanowi jedynie część postępowania dowodowego.

Przedłożenie ekspertyzy technicznej wraz z projektem określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości pozwolą ustalić czy zachodzą podstawy do dalszego prowadzenia postępowania. Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Ozorkowskiej 3 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić 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 siedmiu dni od dnia jego doręczenia.

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 postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.

3. Ekspertyza techniczna budowlana winna być przedłożona w jednym egzemplarzu i musi zawierać: część opisową i rysunkową oraz trzy egzemplarze dokumentacji technicznej określającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez: Zarząd Lokalny 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.