

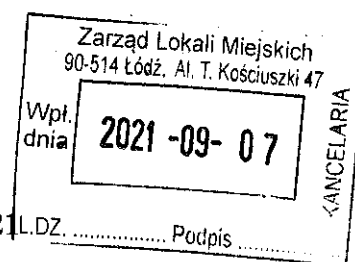
Łódź, dnia 02.09.2021r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7356/1384 – 2021/T/144-2021/P/ZKK/ESZ



POSTANOWIENIE NR 728/2021 L.DZ. Podpis

Na podstawie przepisu art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) dalej PrBud oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) dalej KPA po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakładam na
Gminę Miasto Łódź**

obowiązek dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego drugiej lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi (dz. nr 41, P-9, nr budynku w obrębie: 100)

w terminie do dnia 30.11.2021r.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi prowadzi czynności prewencyjne „Tunel Etap II” w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych zlokalizowanych nad trasą projektowanego tunelu średnicowego łączącego dworce Łódź Fabryczna i Łódź-Kaliska.

W dniu 07.06.2021 tut. organ przeprowadził oględziny budynku mieszkalnego wielorodzinnego drugiej lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi, w wyniku których twierdzono, że:

- budynek drugiej lewej oficyny jest budynkiem III kondygnacyjnym z poddaszem. Budynek jest zamieszkały,
- na elewacji od podwórza stwierdzono pęknięcia ścian nośnych w nadprożach okiennych nad II piętrem,
- w klatce schodowej stwierdzono pęknięcia podestów i spoczników odcinkowych na belkach stalowych,
- pęknięcia w narożach ścian na łączeniu ściany podłużnej zewnętrznej (od podwórza) ze ścianami poprzecznymi klatki schodowej,
- budynek lewej oficyny nie jest podpiwniczony.

Z przedłożonego protokołu z przeglądu stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej i estetyki obiektu budowlanego, przeprowadzonego listopadzie 2019r. wynika, że:

- należy przeprowadzać częstsze obserwacje konstrukcji dachu ze względu na jej długotrwały okres użytkowania,
- należy uzupełnić kolanko rury spustowej,
- zalecono systematycznie sprawdzać i naprawiać odparzone tynki elewacji,

- ściany wewnętrzne należy naprawić podczas malowania lokali,
- uzupełniać brakujące cegły i tynk ścian fundamentowych i przyziemia,
- analizować każdorazowe zgłoszenia lokatorów o zauważonych nieprawidłowościach stropów międzykondygnacyjnych,
- naprawić stopnie schodowe, umocować pochwyty poręczy klatki schodowej,
- rozważyć założenie domofonu.

Z protokołu rocznego przeglądu budynku przeprowadzonego w listopadzie 2018r. wynika, że zalecono:

- zaplanować wymianę pokrycia dachowego,
- uzupełnić ubytki tynków, na elewacjach umocować zwisające przewody,
- uzupełnić ubytki cegieł i tynków ścian fundamentowych i przyziemia,
- zaplanować remont klatek schodowych,
- zaplanować budowę pergoli naprawić nawierzchnię terenu.

W związku z opisanym stanem faktycznym i prawnym w pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że w myśl przepisu art. 81c ust. 2 PrBud 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 (tj. uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego), obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. „Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane, stanowi część innego, już toczącego się postępowania, przewidzianego w ustawie Prawo budowlane, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania” (wyr. WSA w Łodzi z dnia 07.04.2010 r., II SA/Łd 45/10, Legalis; tak samo wyr. WSA w Warszawie z dnia 01.07.2011 r., VII SA/Wa 654/11, Legalis). Jak wynika z powyższego, rzeczony postanowienie nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty.

Ustalenia poczynione w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 07.06.2021r. bezspornie skutkują powstaniem uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego drugiej lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi. Rzeczony obiekt budowlany znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

W tym stanie rzeczy zasadne jest skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji przyznanej przepisem art. 81c ust. 2. Przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego drugiej lewej oficyny zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi (dz. nr 41, P-9, nr budynku w obrębie: 100) jest bowiem niezbędne dla merytorycznego załatwienia sprawy.

Jak wynika z treści Księgi Wieczystej nr LD1M/00001574/5, właścicielem nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź. Nieruchomość obejmuje działkę nr ew. 41 i jest na niej posadowionych pięć budynków w tym trzy mieszkalne. Na wyrzysie z mapy ewidencyjnej zawartej w aktach sprawy, budynek mieszkalny wielorodzinny drugiej lewej oficyny oznaczony jest identyfikatorem nr 100. Natomiast z informacji z kartoteki budynków z rejestru gruntów zawartej w aktach sprawy wynika, że tylko w budynku oznaczanym nr ewidencyjnym 101 (prawa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Mielczarskiego 25 został wyodrębniony jeden lokal mieszkalny.

W związku z powyższym adresatem niniejszego postanowienia jest właściciel budynku

lewej oficyny zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi tj. Gmina Miasto Łódź.
Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom **zażalenie** do Łódzkiego 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 ustawy Prawo budowlane, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu, na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczno budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź rep. przez 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 – 926 Łódź,
2. a / a

