

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7356/1383- 2021/T/142-2021/P/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 02.09.2021r.

Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2021 -09- 07
L.DZ. Podpis	
KANCELARIA	

POSTANOWIENIE NR 726 /2021

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 techniczną - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi (dz. nr 41, P-9, nr budynku w obrębie: 1426)

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 frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi, w wyniku których twierdzono, że;

- budynek frontowy jest budynkiem parterowym z poddaszem użytkowanym jako strych. Budynek posiada konstrukcję ścian murowaną, więźba dachowa drewniana pokryta papą. Budynek jest zamieszkały. W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne.

- na elewacji od ulicy stwierdzono ubytki cegieł w strefie przycokołowej, ubytki tynku, zawilgocenie w strefie przycokołowej. Połączenie dachu posiada widoczne ugięcie od strony podwórza. Ponadto stwierdzono zarysowania w okolicach otworów okiennych poddasza od strony ulicy. Rysy posiadają rozwartość od 3 do 5mm.

- dokonano oględzin klatki schodowej w parterowej prawej krótkiej oficynie przynależnej do budynku frontowego i stwierdzono zacieki po zalaniach na suficie, który posiada widoczne ugięcie. Ponadto ściany nośne tej części budynku od strony podwórza posiadają zarysowania i ubytki tynku.

Z przedłożonego protokołu z przeglądu stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej i estetyki obiektu budowlanego, przeprowadzonego w 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 pochwytty 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.

Z oceny stanu technicznego budynku znajdującego się w strefie oddziaływania inwestycji pn. „Udrożnienie łódzkiego węzła kolejowego (TEN-T), etap II, odcinek Łódź – Fabryczna – Łódź Kaliska/Łódź Żabieniec” wraz z inwentaryzacją uszkodzeń, opracowanej w lutym 2020r. wynika, że:

- drewniana konstrukcja dachu i strop drewniany są w złym stanie technicznym,
- ściany nośne kondygnacji powtarzalnej są w średnim stanie technicznym,
- schody drewniane są w średnim stanie technicznym,
- ceglane ławy są w średnim stanie technicznym.

Całościową ocenę stanu technicznego budynku oceniono jako złą.

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 frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego 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 frontowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi (dz. nr 41, P-9, nr budynku w obrębie: 1426) 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 frontowy oznaczony jest identyfikatorem nr 1426. 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 frontowego 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

