

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/287-2024/T-26- 2024/G/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 26.02.2024r.

Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2024-03-04
1234	
L.DZ.	Podpis <i>K...</i>

POSTANOWIENIE Nr 130/2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682, dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 775, dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- zobowiązuje-

**Gminę Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich
z siedzibą przy al.T.Kościuszki 47 w Łodzi**

do dostarczenia – w terminie do dnia 31 maja 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Sosnowej 28 (dz. nr 55, G-4) w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Uzasadnienie

W dniu 09.06.2023r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ, do którego dołączono protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Sosnowej 28 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

Z załączonego protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego wynika, że zalecono:

- częściowy remont zużytych elementów dachu,
- zalecono remont pokrycia dachowego,
- remont instalacji odwodnienia dachu, remont gzymsów międzypiętrowych i parapetów,
- remont murów i tynków kominów,
- remont stropów w budynku i na klatce schodowej,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- pilny remont gzymsu nad chodnikiem,
- wykonanie daszka ochronnego na elewacji frontowej budynku,
- stemplowanie i remont nadproży od frontu,
- podstemplowanie stropu w prześwicie bramowym oraz stemplowanie podciągu w prześwicie bramowym a następnie jego remont,
- remont klatki schodowej, remont podestów i biegów schodowych,
- podstemplowanie podestu na parterze a następnie jego remont,
- remont balkonów i balustrad balkonowych.

Ponadto stwierdzono, że budynek jest zużyty technicznie, nie może być dalej użytkowany, znajduje się w awaryjnym stanie technicznym, może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia. Należy pilnie wykonać remont lub rozbiórkę całego budynku.

Złożone zawiadomienie przez mgr inż. Jarosława Drymera zawierało braki formalne. Pismo nie zostało opatrzone podpisem.

Brak formalny uzupełniono w dniu 29.06.2023r.

Pismem z dnia 07.07.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się z prośbą do mgr inż. Jarosława Drymera o przekazanie dodatkowych informacji na temat

nieodpowiedniego stanu technicznego budynku przy ul. Sosnowej 28 w Łodzi poprzez przekazanie posiadanej dokumentacji fotograficznej oraz uszczegółowienia informacji w zakresie konstrukcji przedmiotowego budynku. Do w/w protokołu załączono wyłącznie 4szt. dokumentacji fotograficznej. Ponadto w/w protokół nie zawierał informacji o nieprawidłowościach, na podstawie których określono procentowe zużycie poszczególnych elementów konstrukcji.

Pomimo skutecznego doręczenia, w/w pismo pozostało bez odpowiedzi.

Pismem z dnia 03.08.2023r. tut. organ ponownie zwrócił się z prośbą do mgr inż. Jarosława Drymera o udzielenie dodatkowych informacji.

Pomimo skutecznego doręczenia, w/w pismo pozostało bez odpowiedzi.

Zawiadomieniem z dnia 08.11.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował właściciela przedmiotowego budynku o terminie oględzin stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Sosnowej 28 w Łodzi, wyznaczonych na 07.12.2023r. o godz. 10.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 07.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Sosnowej 28 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest IV kondygnacyjny z poddaszem. Budynek jest zamieszkały. Budynek posiada konstrukcję murowaną ścian z cegły pełnej, stropy międzykondygnacyjne i więźba dachowa wykonane w konstrukcji drewnianej. Strop nad prześwitem bramowym wykonany ze sklepień odcinkowych ceglanych. Na elewacji od strony ulicy Sosnowej stwierdzono pęknięcie ściany nośnej po prawej stronie prześwitu bramowego na całej wysokości budynku w pionie otworów okiennych i otworu drzwiowego balkonowego. Pęknięcie to nad otworem drzwiowym balkonowym posiada rozwarcie o szerokości ok. 0,5 cm. Ponadto stwierdzono ubytki tynku aż do cegły. Płyta balkonowa I piętra jest w złym stanie technicznym. Stopki belek stalowych, na których opiera się płyta są częściowo odsłonięte i skorodowane. W prześwicie bramowym stwierdzono podłużne i ukośne zarysowania sklepień odcinkowych (w czterech odcinkach od strony ulicy i w jednym odcinku od strony podwórza). Zarysowania i pęknięcia są liczne. Ponadto w stropie prześwitu bramowego praktycznie wszystkie stopki belek stalowych sklepień odcinkowych jak i nadproży nad przejazdem bramowym są skorodowane. Na elewacji od podwórza widoczne są liczne ubytki aż do cegły w pionie otworów okiennych klatki schodowej na całej wysokości budynku. Pęknięcia są ukośne, przechodzą przez całą grubość muru i widoczne są wewnątrz budynku. W klatce schodowej wszystkie sklepienia podestów piętrowych są zarysowane ukośnie i podłużnie. Zarysowania przechodzą na ściany nośne poprzeczne klatki schodowej. Ponadto stwierdzono pęknięcia pionowe w narożach na łączeniu ścian poprzecznych klatki schodowej i podłużnej zewnętrznej od strony podwórza. Pęknięcia występują na całej wysokości klatki schodowej. Dokonano oględzin więźby dachowej i nie stwierdzono stanów awaryjnych. Stwierdzono miejscowe uszkodzenia poszycia z desek. Więźba dachowa i poszycie noszą ślady starych zacieków. Trzon kominowy na poddaszu jest pęknięty pionowo na całej wysokości kondygnacji poddasza. Wnętrze pęknięcia nie jest zabrudzone ani zakurzone co może świadczyć, że powstało niedawno.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że budynek znajduje się w złym stanie technicznym, a stwierdzone uszkodzenia ścian nośnych, płyty balkonowej, sklepień odcinkowych podestów piętrowych i prześwitu bramowego, trzonu kominowego na poddaszu, mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Z przedłożonego protokołu z przeglądu z okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku z dnia 14.09.2023r. sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ, wynika że zalecono:

- miejscowe naprawy dachu,
- odkucie odpadających tynków i ich naprawę,
- naprawę pasa cokołowego,
- pilną naprawę 9szt. zarysowanych nadproży,
- remont prześwitu bramowego,
- remont generalny klatek schodowych.

Z przedłożonego protokołu nr 118/06/E/22 z czerwca 2022r. sporządzonego przez Waldemara Durańskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/16/2019 i nr D/222/7/2019 oraz Jacka Pawliczaka posiadającego uprawnienia nr E/322/350/2021, wynika że instalacja jest sprawna i nadaje się do dalszej eksploatacji. W lokalach nr 3,4,13,19,23,27,30,32,33 stwierdzono zły stan instalacji elektrycznej.

Z przedłożonego protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z 28.02.2023r. sporządzonego przez mistrz kominarskiego posiadającego up. Nr 6290 wynika, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz elementy urządzeń odpowiadają normom i przepisom za wyjątkiem:

- lokalu nr 2, w którym w pomieszczeniu łazienki brak ciągu w przewodzie kominowym. Należy udrożnić,

- w lokalu nr 3 (lokal wolny), w którym w pomieszczeniu kuchni znajduje się niezabezpieczony otwór do przewodu kominowego,

- w lokalu nr 5, w którym piec węglowy podłączony jest do nieszczelnego przewodu kominowego. Należy uszczelnić,

- w lokalu nr 8/11, w którym w pomieszczeniu kuchni kratka wentylacyjna podłączona jest do nieszczelnego przewodu kominowego. Przewód należy uszczelnić,

- w lokalu nr 16, w którym przewód, do którego podłączony jest piec kaflowy jest nieszczelny na całej długości. Należy doszczelnić ok.13mb,

- w lokalu nr 19 (lokal wolny), w którym w pomieszczeniu kuchni kratka wentylacyjna podłączona jest do nieszczelnego przewodu kominowego. Przewód należy doszczelnić,

- w lokalu nr 20/21, w którym brak wentylacji w pomieszczeniu łazienki i brak możliwości wytypowania wolnego kanału kominowego,

- w lokalu 32, w którym w pomieszczeniu kuchni brak wentylacji grawitacyjnej.

Ponadto stwierdzono, że głowice kominowe należy przemurować i podwyższyć.

Stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

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. Sosnowej 28 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Sosnowej 28 w Łodzi (dz. nr 55, G-4) jest Gmina Miasto 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 zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektorat
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

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