

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/1101-2021/T-73 -2021/G/ZKK/KJE



Łódź, dnia 2021.07.13 r.

Piśmiel m.

POSTANOWIENIE NR 578/2021

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakazuję -

Gminie Miastu Łódź

dostarczenie sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego położonego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Hertza 15, (nr ewid. dz. 71, obręb G-13), wraz z dokumentacją techniczną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem ścian zewnętrznych, stropów międzykondygnacyjnych, więźby dachowej, konstrukcji klatki schodowej i przewodów kominowych - dymowych – spalinowych – wentylacyjnych.

w terminie do dnia 30.09.2021 r.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonych oględzin budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Hertza 15, (nr ewid. dz. 71, obręb G-13), dokonanych w dniu 17.06.2021 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że:

- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, trzy – kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. Budynek wybudowany jest w systemie tradycyjnym, ściany murowane z cegły, schody drewniane, konstrukcja stropów i dachu drewniana, dach dwuspadowy z lukarną od strony południowej. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i wod.-kan., ogrzewanie piecowe i elektryczne,
- podczas oględzin na elewacji frontowej stwierdzono, że w rejonie nadproży okiennych występują pionowe rysy i pęknięcia na różnych kondygnacjach, pęknięcia zaczynają się nad oknami parteru i biegną przez całą wysokość ściany frontowej. W osi okien II i III od strony wschodniej na ścianie frontowej duże pęknięcie (szczególnie widoczne pomiędzy II a III kondygnacją, rozwarcie ok. 2-3 cm). Widoczne duże ubytki tynku, cegieł i spoin między cegłami. Gzyms okapowy i gzyms podokienników popękany z ubytkami. Na elewacji frontowej widoczne ścigi (II i III kondygnacja) biegnące przez całą szerokość budynku.
- na ścianie szczytowej wschodniej widoczne duże ubytki tynku, cokół budynku brak cegieł,
- na ścianie tylnej północnej widoczne duże ubytki tynku, gzyms okapowy i gzyms podokienników popękany z ubytkami. W osi I okna od strony ściany szczytowej widoczna rysa biegnąca od nadproża okiennego I kondygnacji przez całą wysokość budynku,
- w klatce schodowej posadzka betonowa popękana, schody drewniane mocno zużyte, stopnice i spoczniki wytarte (widoczne punktowe naprawy). Na ścianie północnej klatki schodowej widoczne rysy i spękania. Schody na poddasze przekoszone w stronę wschodnio-południową, na poddaszu wyczuwalne ugięcia stropu,
- więźba dachowa drewniana mokra, widoczne liczne zacieki, zawilgocenia, ciemne wykwitry, korozja biologiczna, krokwie w części południowej w okolicy lukarny przegniłe, widoczne nieszczelności poszycia dachowego.
- w lokalu nr 3/4 znajdującym się na parterze budynku, w pokoju z oknami od strony ulicy Hertza, ściana południowa widoczne spękania podokiennika i wokół wnęk okiennych przechodzące na sufit, w kierunku wschodniego narożnika. Spękania w narożniku wschodnio – północnym przy suficie. Nad nadprożem drzwiowym

ścianki działowej wewnętrznej liczne spękania biegnące w kierunku do sufitu. Na suficie w części zachod. pokoju rysa na całą szerokość pokoju, wzdłuż ściany zachodniej. W łazience na ścianie południowej widoczne spękania nad wnęką okienną.

- w lokalu nr 10 znajdującym się na 1 piętrze budynku na ścianie południowej widoczne pęknięcia podokiennika oraz wokół otworów okiennych pęknięcia i zarysowania przechodzące na sufit.

Przedmiotowy budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.

Podczas oględzin bez dokonania odkrywek nie można ocenić stanu technicznego konstrukcji drewnianej stropów i dachu, ani ścian zewnętrznych, czy rysy i pęknięcia są tylko powierzchniowe, czy na całą grubość ściany.

Według protokołu: " nr 100/RON NR 7/MIESIAC 10/2020 R. Z OKRESOWEJ 5- LETNIEJ KONTROLI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU" z 23 października 2020 r., wykonanego przez Pana Łukasza Baryłę, posiadającego uprawnienia LOD/1299OWOK/10, zalecono wykonać ekspertyzę przyczyn pęknięć ścian nośnych, przeprowadzić remont ścian i tynków elewacyjnych, dokonać wymiany zużytej stolarki okiennej.

Według protokołu nr 6024/2020 z okresowej kontroli przewodów kominowych - dymowych – spalinowych – wentylacyjnych z dnia 30.06.2020 r. wykonanej przez mistrza kominiarskiego Jarosława Fajfrzyka, posiadającego uprawnienia nr.2930/03, stwierdzono w budynku mieszkalnym położonym w Łodzi przy ul. Hertza 15, braku uszkodzenia, zaniedbania podlegające obowiązkowemu usunięciu – naprawie bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli:

- zalecenie montażu czujników czadu przez lokatorów we wszystkich lokalach,
- należy zamontować nawietrzaki lub nawiewy podokienne zgodnie z Polską Normą we wszystkich mieszkaniach, które są nadmiernie doszczelnione,

- w lokalach nr 6,7,10,11,12/13,15 brak wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu kuchni,

- w lokalach 1/2, 3/4, 6,12/13 brak wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach łazienek,

- w lokalu 3/4 w pomieszczeniu pokoju brak ciągu w wentylacji pokoju. Należy udrożnić wentylację,

- w lokalu 12/13 w pomieszczeniu pokoju do przewodu kominowego podłączony jest piec typu słupek wspólnie z piecem typu słupek w lokalu 3/4 do tego samego przewodu kominowego. Należy odłączyć piec w lokalu nr 12/13 od przewodu kominowego i dobudować przewód dymowy lub odłączyć piec w lokalu 3/4 i zamurować wlot do komina,

- w lokalach 1/2,3/4, 6,12/13,15 w pomieszczeniach pokoi do przewodów kominowych podłączone są piece typu słupek,

- w lok. nr 7 na przewodzie kominowym znajduje się wolny wlot po urządzeniu grzewczym, wolny wlot należy zamurować,

- w lok. nr 11 na przewodzie kominowym znajduje się wolny wlot po urządzeniu grzewczym.

Według protokołu: „Nr 10/09/E/20 BADAŃ I POMIARÓW OKRESOWO-KONTROLNYCH W BUDYNKU MIESZKALNYM PRZY ULICY Hertza 15” z września 2020 r. wykonanych przez Pana Waldemara Durańskiego posiadającego św. kwalifikacyjne nr E/322/16/2019 i D/322/7/2019 w budynku należy:

- wymienić gniazdo ADM- zagrożenie porażeniem prądem elektrycznym,

-mieszkanie nr 11,12/13; zły stan techniczny instalacji elektrycznej:

a) małe przekroje przewodów,

b)niska rezystancja izolacji przewodów,

c) wyeksploatowany osprzęt elektryczny lub jego brak,

W ww. lokalach zaleca się wymianę instalacji elektrycznej.

Po analizie całego zebranego materiału dowodowego organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego: ścian zewnętrznych, stropów międzykondygnacyjnych, więźby dachowej, konstrukcji klatki schodowej i przewodów kominowych - dymowych – spalinowych – wentylacyjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Hertza 15, (nr ewid. dz. 71, obręb G-13) i czy wskazane nieprawidłowości stanu technicznego budynku nie stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 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 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.

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 dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. ul. Hertza 15, (nr ewid. dz. 71, obręb G-13), ze szczególnym uwzględnieniem ścian zewnętrznych, stropów międzykondygnacyjnych, więźby dachowej, konstrukcji klatki schodowej i przewodów kominowych - dymowych – spalinowych – wentylacyjnych zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i będącą czynnym członkiem izby samorządu zawodowego. Jeżeli zostaną stwierdzone nieprawidłowości, do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia nieprawidłowości.

Ww. nieprawidłowości stanu technicznego mogą powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi mieszkających w budynku i korzystających z jego otoczenia.

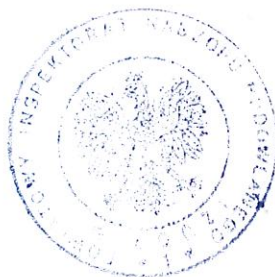
Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę stanu technicznego budynku, z uwzględnieniem obowiązujących norm, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Hertza 15, (nr ewid. dz. 71, obręb G-13), jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47, która jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. 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 administracji architektoniczno-budowlanej, lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen, lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen, lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
3. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczną – w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez: Zarząd Lokali 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.