

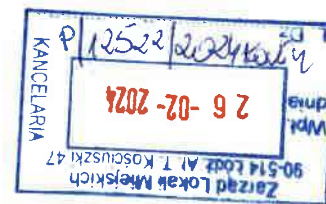
Łódź, dnia 21.02.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/271-2024/T-22 - 2024/P/ZKK/ESZ



POSTANOWIENIE Nr 119/2024

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 30 czerwca 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 61 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 nr 8/2023 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi, przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

Z załączonego protokołu nr 8/2023 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny wynika, że zalecono:

- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- wykonanie pilnego projektu oraz remont spękanych nadproży okiennych, remont tynków zewnętrznych i malowanie,
- zalecany remont klatki schodowej,
- remont biegów schodów,
- remont fundamentów w części środkowej.

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

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. Gdańskiej 61 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 oględzinach stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi, wyznaczonych na 28.12.2023r. na godz. 12.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 28.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi stwierdzono, że budynek poprzecznej oficyny jest budynkiem II kondygnacyjnym z poddaszem. Budynek nie jest podpiwniczony. W budynku zamieszkałe są 3 lokale i użytkowany jest jeden lokal użytkowy. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej. Ściany są murowane z cegły pełnej, stropy międzykondygnacyjne są drewniane, więźba dachowa jest drewniana, klatka schodowa jest dwubiegowa ze stopniami prefabrykowanymi. Na elewacji wschodniej od podwórza stwierdzono ukośne pęknięcia ścian w okolicach nadproży okiennych na I piętrze i na poziomie poddasza. Pęknięcia posiadają rozwartość rysy do ok. 0,5cm. Ściany nośne poprzeczne klatki schodowej są spękane ukośnie w kierunku ściany podłużnej zewnętrznej. Pęknięcia ukośne ścian poprzecznych występują na całej wysokości klatki schodowej. Rozwartość rysy wynosi do 0,3cm. W dniu oględzin brak było możliwości wejścia na poddasze- brak kluczy. Na klatce schodowej nie stwierdzono widocznych przecieków z dachu. Nawierzchnia podwórza jest nierówna i uszkodzona. W bliskim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, zlokalizowany jest duża podziemna studnia. Nakrywa betonowa studni podziemnej jest uszkodzona, widoczne są prześwity w nakrywie, ubytki betonu.

W lokalu nr 18 zlokalizowanym na parterze przedmiotowego budynku na ścianach występuje wilgoć. Na zewnątrz budynku w obrębie ścian lokalu nr 18 brak jest opaski ochronnej budynku, a woda z rury spustowej odprowadzana jest bezpośrednio na grunt przy budynku.

Na elewacji zachodniej widoczne są ubytki tynku aż do cegły. Na elewacji północnej w poziomie parteru do elewacji przedmiotowego budynku przylegają pozostałości ceglanego muru po rozbiórce budynku na działce sąsiada. Mur ceglany nie posiada obróbek, cegła jest zmurszała, spoina między cegłami jest wypłukana, na murze zalega roślinność.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin tut. organ stwierdził, że wątpliwości tut. organu budzi stan techniczny ścian nośnych, nawierzchni podwórza i nakrywy podziemnej studni. Ponadto stwierdzono, że stan techniczny ścian nośnych, nawierzchni podwórza może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. Jednocześnie stwierdzono, że kierunek spękań ścian nośnych elewacji od podwórza oraz klatki schodowej wskazuje na nierównomierne osiadanie budynku, które nastąpiło w centralnej części budynku i mogło być spowodowane podmywaniem fundamentów.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zobligowany jest przeprowadzić postępowanie administracyjne.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie jest w stanie przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponuje - rozstrzygnąć powstałych wątpliwości.

Z przedłożonego w dniu oględzin protokołu nr 891/2019 z 30.09.2019r. z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi, sporządzonego przez Wiesława Garbulińskiego, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 724/84 wynika, że zalecono:

- wykonanie projektu i remont spękanych nadproży,
- remont tynków elewacji,
- remont pojedynczych schodów i klatki schodowej.

Z przedłożonego protokołu nr 1/11/19 z listopada 2019r. sporządzonego przez Waldemara Durańskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/16/2019 i nr D/222/7/2019, wynika że instalacja elektryczna w budynku jest sprawna i nadaje się do eksploatacji.

Z przedłożonego protokołu z dnia 24.05.2023r. z przeglądu instalacji gazowej w przedmiotowym budynku, sporządzonego przez Jana Wijatkowskiego posiadającego uprawnienia nr D/682/294/2021, wynika że instalacja jest sprawna technicznie i dopuszczona do dalszej eksploatacji.

Z przedłożonej opinii kominiarskiej nr 576/1 z dnia 31.05.2023r. sporządzonej przez mistrza kominiarskiego J. Iwańskiego wynika, że:

- w lokalu nr 18 brak jest wentylacji WC,
- w lokalu nr 20 wentylacja kuchni podłączona jest z wentylacją WC lokalu użytkowego 2U – należy dokonać regulacji połączeń. Piec węglowy typu „słupek” w pokoju podłączony jest rurą 3m do drożnego, lecz nieuszczelnego przewodu kominowego – należy uszczelnić (ok.8-9mb),
- w lokalu nr 2U wentylacja WC jest niedrożna i podłączona razem z wentylacją kuchni lokalu nr 20-należy dokonać regulacji połączeń.

W/w 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 należyтым 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 poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Ekspertyza techniczna stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi winna zawierać zakres dotyczący stanu technicznego ścian nośnych i nadproży, nawierzchni podwórza i nakrywy betonowej studni podziemnej oraz przewodów kominowych.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Gdańskiej 61 w Łodzi (dz. nr 190/2,P-19) 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.



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.