

23-11-2020

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/1786-2020/T/136-2020/W/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 12.11.2020r.

POSTANOWIENIE NR 802/2020

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

**nakazuję
Gminie Miasto Łódź**

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z dokumentacją techniczną - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze szczególnym uwzględnieniem : ścian nośnych, fundamentów, konstrukcji dachu z pokryciem i orynnowaniem, przewodów kominowych, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Skalnej 12/14 (dz. nr 221/52 obręb W-12),

w terminie do 01.03.2021r.

UZASADNIENIE

W dniu 18.08.2020r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo Pani Marleny Nowackiej zam. przy ul. Skalnej 14 m.1 w Łodzi z informacją o tragicznym stanie technicznym budynku przy ul. Skalnej 12/14 w Łodzi. Ponadto z pisma wynika, że przedmiotowy budynek posiada silne zawilgocenie piwnic, fundamentów oraz lokali zlokalizowanych na parterze tego budynku. Budynek posiada liczne pęknięcia, odpadający tynk ze ścian piwnic i zalegającą wodę w piwnicach.

W związku powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny w dniu 22.10.2020r. na przedmiotowej nieruchomości, w wyniku których stwierdzono, że na terenie nieruchomości przy ul. Skalnej 12/14 w Łodzi znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony ze strychem użytkowym (lokale mieszkalne), wybudowany w systemie tradycyjnym: ściany murowane, stropy drewniane, dach w konstrukcji drewnianej pokryty blachą stalową na rąbek. Budynek usytuowany jest na Osiedlu Stoki wpisanym do gminnej ewidencji zabytków pod nr 1106. Stwierdzono na ścianach zewnętrznych liczne pęknięcia ścian nośnych oraz nadproży otworów okiennych. W pomieszczeniach piwnicznych zalega woda, na ścianach piwnic stwierdzono ubytki tynku oraz zawilgocony zmurstały tynk. Ściany piwnic i fundamentów są zawilgocone. W pomieszczeniach na poddaszu widoczne są rysy tynku na suficie. Drewniane elementy klatki schodowej są uszkodzone biologicznie. Pokrycie dachowe z oznakami korozji, widoczna rdza. Widoczne pęknięcia na głowicach kominowych ponad dachem.

Z przedłożonego protokołu z okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego budynku wykonanego w listopadzie 2016r. wynika, że:

- schody betonowe posiadają liczne pęknięcia i wykruszenia. Zaleca się pilnie uzupełnić ubytki.
- tynki kominów posiadają spękania i ubytki. Zalecono uzupełnienie ubytków i tynkowanie,
- miejscowo brak jest obróbek blacharskich dachu. Zalecono uzupełnienie.
- w dachu występują nieszczelności co powoduje miejscowe zalewanie budynku. Zalecono miejscową naprawę pokrycia dachu,

- wsypy do piwnic są niezabezpieczone. Zalecono wykonać nakrywy wsypów.
- w klatce schodowej zużyta jest stolarka. Zalecono wymianę,
- na elewacji występują ubytki tynków. Zalecono uzupełnienie.

Z protokołu z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku wykonanej w czerwcu 2019r. wynika, że zalecono:

- zabezpieczenie antykorozyjne dachu,
- miejscową naprawę obróbek blacharskich,
- miejscowe naprawy tynków na kominach,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- malowanie i konserwację stolarki okiennej,
- bieżące naprawy murarskie ubytków i malowanie elewacji,
- remont klatek schodowych,
- wykonanie nakryw wsypów piwnicznych.

Z przedłożonego protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 11.02.2020r. wynikają następujące uchybienia:

- kocioł gazowy w piwnicy (dla lokalu nr 1) podłączony jest nieprawidłowo. Brak nawiewu powietrza zewnętrznego o pow. 200cm² dla potrzeb kotła CO,

- w lokalu nr 2 brak dostatecznego napływu powietrza zewnętrznego dla prawidłowego działania urządzeń gazowych (3szt). Wentylacja łazienki i kuchni jest nieprawidłowa. Jedna z wentylacji kuchni oraz wentylacja pokoju podłączone do wspólnego kanału kominowego. Piec gazowy w pokoju podłączony nieprawidłowo: brak nawiewu zewnętrznego o powierzchni 200cm² dla potrzeb pieca gazowego, brak prawidłowej wentylacji grawitacyjnej dla potrzeb pieca gazowego.

- w lokalu nr 3 wentylacja kuchni jest nieprawidłowa: podłączona do niewłaściwej rury nieocieplonej na strychu. Ponadto kratka podłączona zbyt długim odcinkiem rury. Należy usunąć materiały palne ze ścian kominów – zagrożenie pożarem.

- murowane kanały wentylacyjne we wszystkich pionach oraz kanał spalinowy bojlera gazowego w lokalu nr 2 są nieszczelne,

- na strychu belki konstrukcyjne znajdują się zbyt blisko kominów. Ponadto należy uzupełnić braki tynków na kominach.

- ponad dachem należy naprawić/przemurować uszkodzone korony kominów i zamontować ławy kominiarskie.

W uwagach ogólnych wskazano, że:

- w lokalu nr 3 jest ogrzewanie elektryczne – brak połączeń dymowych oraz spalinowych,
- kuchenka gazowa na gaz ziemny w lokalu nr 1 może być użytkowana,
- kuchenka gazowa w lokalu nr 2, nr 3 nie może być użytkowana,
- kocioł C.O. gazowy lokalu nr 1 nie może być użytkowany,
- bojler gazowy i piec gazowy w lokalu nr 2 nie może być użytkowny.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego kominów we wszystkich lokalach budynku przy ul. Skalnej 12 /14 w Łodzi. Ponadto wątpliwości budzi stan techniczny ścian zewnętrznych nośnych, które posiadają liczne pęknięcia w okolicach otworów okiennych i nadprożach oraz silne zawilgocenia w piwnicach. Natomiast wybrane elementy konstrukcyjne dachu znajdują się zbyt blisko przewodów kominowych. W/w nieprawidłowości stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników. Ponadto w złym stanie technicznym znajduje się pokrycie dachu wraz z obróbkami i orynnowaniem oraz brak jest odpowiedniego zabezpieczenia koszy okien piwnicznych, w wyniku czego dochodzi do zalewania wnętrza budynku. Silnie zawilgocone są ściany piwnic i fundamenty.

Zgodnie z treścią 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, którym celem jest ustalenie stanu faktycznego sprawy. Żądanie przedstawienia określonych dokumentów ma na celu rozszerzenie materiału dowodowego.

Zgodnie z art. 123 § 1 K.P.A w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia, § 2 postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul.Skalnej 12/14 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1.Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do 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 prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.

3.Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu natomiast dokumentację techniczną – budowlaną zawierającą jednoznaczny usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.

4. dokumentację techniczną – budowlaną zawierającą jednoznaczny usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Orzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź- reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

Do wiadomości :

1. Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź

2. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź,

3. a/a.