

Łódź, dnia 19.07.2021r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi
91-202 Łódź ul. Warecka 3**

Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2021-07-28
L.DZ. Podpis	

KANCELARIA

PINB/7356/1121-21/T-111-2021/G/BDM

POSTANOWIENIE NR 599/2021

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 735)

- nakazuję -

GMINIE MIASTO ŁÓDŹ

oraz

**Panu Alojzemu Szarf
zam. w Łodzi przy ul. Kurczaki 45 m.33**

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerem 257, zlok. na nieruchomości przy ul. Zjednoczenia 24 w Łodzi, działka nr 84 w obrębie G-40

w terminie do 30 września 2021r.

UZASADNIENIE

W dniu 12.07.2021r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził z urzędu czynności kontrolne na nieruchomości przy ul. Zjednoczenia 24 w Łodzi, w wyniku których ustalono, że:

- przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 84 w obrębie ewid. G-40;
- właścicielem nieruchomości jest Pan Alojzy Szarf i Gmina Miasto Łódź;
- administratorem nieruchomości jest Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, al. T. Kościuszki 47;
- nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym frontowym oraz dwoma budynkami niemieszkalnymi;
- przedmiotowy dwukondygnacyjny budynek z poddaszem nieużytkowym wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym w konstrukcji drewnianej kryty papą asfaltową, niepodpiwniczony zlok. jest w pierzei ul. Zjednoczenia oraz w granicy z nieruchomością przy ul. Zjednoczenia 22 (dz. nr 85), a komunikację pionową w budynku zapewnia klatka schodowa zlok. na osi budynku (od strony północnej);
- na parterze znajdują się dwa lokale mieszkalne oznaczone: nr 1 z bezpośrednim wejściem do strony podwórka oraz nr 2 składający się z dwóch części i z dwoma niezależnymi wejściami z klatki schodowej, a pomieszczenia tych części nie są połączone;
- na piętrze znajdują się dwa lokale mieszkalne oznaczone: nr 3 oraz nr 4/6 dostępne z klatki schodowej;
- na poddaszu, w części północno-wschodniej znajduje się nieużytkowany lokal, który do niedawna pełnił funkcję mieszkalną;
- w budynku zamieszkałe są lokale mieszkalne: na parterze - nr 1, lokal nr 2 (część wschodnia budynku, od strony ul. Zjednoczenia) oraz na pierwszym piętrze - nr 4/6 (część zachodnia budynku), a pozostałe lokale są nieużytkowane;
- do zawalenia się stropu nad parterem doszło w lokalu nr 2 w północno-wschodniej części budynku, który składa się z dwóch części i dwoma niezależnymi wejściami z klatki schodowej, a pomieszczenia tych części nie są połączone;

- strop w konstrukcji drewnianej w przedmiotowym lokalu został podparty konstrukcją drewnianą (stemplowanie) w trzech miejscach równolegle do ściany zewnętrznej, prostopadle do istniejących drewnianych belek stropowych, tj. z obu stron ściany działowej zlok. równolegle do ściany zewnętrznej oraz w połowie odległości między ścianą zewnętrzną a działową;
- miejsce, gdzie doszło do zerwania czterech drewnianych belek stropowych, zawalenia się elementów stropu oraz ugięcia i przemieszczenia pozostałej części stropu nad parterem, to korytarz i pokój lokalu nr 2 – parter północno-wschodniej części budynku oraz pomieszczenia: łazienki, korytarza i kuchni lokalu nr 3 na pierwszym piętrze;
- stwierdzono, iż zerwane belki stropowe posiadają korozję biologiczną - są spróchniałe na całej długości, wiszące deskowanie spodnie stropu (z tynkiem na trzcinie) oraz deskowanie wierzchnie stropu (podłoga pierwszego piętra) noszą ślady długotrwałego zalewania (nieszczelność instalacji wod.-kan.) nastąpiło zużycie techniczne wszystkich elementów stropu;
- w lokalu nr 2 (część od strony ulicy) i w lokalu nr 4/6 (piętro) nie stwierdzono spękań, zarysowań i stropów, poza drobnymi rysami sufitu podwieszonego w konstrukcji karton-gips w lok. nr 4/6;
- na poddaszu w części północno-wschodniej (nieużytkowany lokal, który do niedawna pełnił funkcję mieszkalną) stwierdzono ugięcie stropu, oraz że elementy konstrukcji więźby dachowej (w szczególności przy kominach) noszą ślady długotrwałego zalewania wodami opadowymi, a w kalenicy stwierdzono ubytki krokwi uzupełnione jednostronnie nabitymi deskami;
- ponadto na elewacji frontowej (w pierzei ul. Zjednoczenia) na poziomie pierwszego piętra i poddasza występują liczne rysy i pęknięcia podokienników i nadproży otworów okiennych.

W związku z opisanym powyżej stanem faktycznym i prawnym, działając w trybie art. 68 ustawy Prawo budowlane Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi decyzją nr 446/2021 z dnia 19.07.2021r. nakazał GMINIE MIASTO ŁÓDŹ oraz Panu Alojzemu Szarf zam. w Łodzi przy ul. Kurczaki 45 m.33 wyłączenie z użytkowania wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego, (od klatki schodowej) oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerem 257, zlok. na nieruchomości przy ul. Zjednoczenia 24 w Łodzi, działka nr 84 w obrębie G-40 oraz zarządził 1. zabezpieczenie w sposób trwały otworów okiennych znajdujących się na parterze wyłączonej z użytkowania części budynku przed dostępem osób postronnych; 2. zabezpieczenie w sposób trwały otworów drzwiowych na wszystkich kondygnacjach wewnątrz budynku (dostępnych z klatki schodowej), znajdujących się w wyłączonej z użytkowania części budynku przed dostępem osób postronnych; 3. usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia poprzez wykonanie doraźnych zabezpieczeń stropu w konstrukcji drewnianej nad parterem; 4. umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania (części wschodniej); 5. utrzymywanie zabezpieczeń w ciągłej sprawności technicznej w terminie do dnia 02.08.2021r., decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerem 257, zlok. na nieruchomości przy ul. Zjednoczenia 24 w Łodzi, działka nr 84 w obrębie G-40, który może powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub mienia.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę stanu technicznego budynku, statyki konstrukcji budynku z uwzględnieniem obowiązujących norm, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (np. w postaci robót budowlanych, których wykonanie warunkowałoby dalsze bezpieczne użytkowanie przedmiotowego budynku).

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.

Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 prawa budowlanego ma charakter dowodowy i nie rozstrzyga sprawy merytorycznie. Dopiero po spełnieniu obowiązku nałożonego tym postanowieniem organ wyda rozstrzygnięcie sprawy co do istoty. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania ekspertyzy technicznej przez uprawnione osoby stanowi jedynie część postępowania dowodowego.

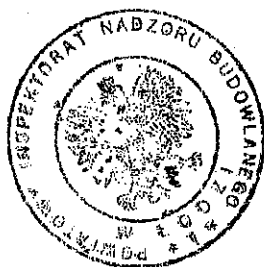
Przedłożenie ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Zjednoczenia 24 musi zawierać odniesienie do możliwości jego bezpiecznego dalszego użytkowania.

Zgodnie z art. 61 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2; 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

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 projekt usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Ł. Lochowska
Małgorzata Lochowska
Kierownik Referatu Inspekcji i Kontroli

Otrzymuje do wykonania:

- ① Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
90-514 Łódź, Al. Kościuszki 47.
2. Alojzy Szarf, 93-332 Łódź, ul. Kurczaki 45 m.33.

Do wiadomości:

1. UMiŁ Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104,
3. UMiŁ Departament Rewitalizacji i Sportu, Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa
90-440 Łódź, ul. Piotrkowska 171,
4. a/a

2