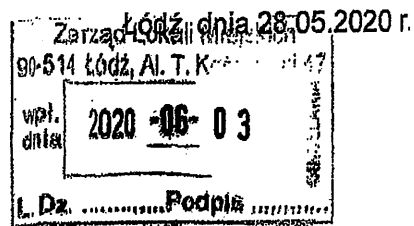


V = 1328 m³

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI
91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/609-20/T-47-2020/P/APK



POSTANOWIENIE NR 339 / 2020

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakazuję -

Gminie Miasto Łódź reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy Al. Tadeusza Kościuszki 47.

Panu

Pani

Pani

Panu

Pani

~~przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Zamenhofa 30 (działka nr 243/1, obręb P-20), ze szczególnym uwzględnieniem ścian nośnych budynku, przewodów kominowych, płyty balkonowej, stropu nad piwnicą, wraz z jednoznacznym określeniem sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości poprzez wskazanie konkretnych czynności (robót budowlanych) jakie należy wykonać w celu doprowadzenia przedmiotowego obiektu do właściwego stanu technicznego,~~

w terminie do dnia 31 lipca 2020 r.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 05.09.2019 r. (data wpływu: 06.09.2019 r., L.dz. 5431/19) Pan wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o przeprowadzenie postępowania w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i lokalu nr 4, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Zamenhofa 30 (działka nr 243/1, obręb P-20). Wnioskodawca dołączył zdjęcia na których widoczne są skorodowane belki stalowe w piwnicy.

W dniu 11.12.2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, przeprowadził oględziny na nieruchomości przy ul. Zamenhofa 30 (działka nr 243/1, obręb P-20) w Łodzi i stwierdził, że:

- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy, dwukondygnacyjny, wybudowany w systemie tradycyjnym murowanym, usytuowany bezpośrednio w granicy ciągu pieszo-jezdnego,

- na elewacji frontowej i od podwórka widoczne pęknięcia ścian w rejonie nadproży otworów okiennych i gzymsów, ściany przyziemia z częściowymi spękaniem, braki cegieł przy cokołach, ubytki tynku i zaprawy w spoinach,
- na wszystkich ścianach budynku widoczne ubytki tynku, fragmenty tynków luźne i odparzone,
- płyta balkonowa z odsłoniętym zbrojeniem oraz ubytkami betonu, skorodowana balustrada balkonu mocowana w uszkodzonej płycie balkonowej,
- rury spustowe i rynny skorodowane, nieszczelne.

W protokole z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku, mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, przeprowadzonej w dniu 18.06.2019 r. przez mgr inż. Jarosława Drymer, upr. bud. nr 179/93/WŁ wynika, że ogólny stan techniczny budynku jest dopuszczający. Stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny: rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, elewacji budynku, płyty balkonowej i balustrady balkonu. W zaleceniach pokontrolnych zawartych w ww. przeglądzie wymieniono silne spękania murów zewnętrznych i nadproży oraz zalecono sporządzenie projektu i remont murów zewnętrznych i nadproży elewacji w terminie pilnym.

W protokole nr 106/19 z dnia 30.05.2019 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych, wykonanym przez mistrza kominarskiego Jakuba Olejnika, upr. nr 7406 stwierdzono, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom. Wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących normach, z wyjątkiem nieprawidłowości wymienionych w załączonej opinii nr 106/19. W opinii nr 106/19 z dnia 30.05.2019 r. z wyników przeprowadzonych oględzin - ekspertyz urządzeń grzewczo - kominowych, wykonanej przez mistrza kominarskiego Jakuba Olejnika stwierdzono, że lokale nr 1, 2, 4 nie zostały udostępnione do kontroli, w lokalu nr 3 jest niedrożna wentylacja kuchni i łazienki oraz okap kuchenny włączony jest do niedrożnego kanału.

Wg. przedłożonego protokołu z badań i pomiarów okresowo - kontrolnych w budynku mieszkalnym frontowym nr 01/10/E/19 z października 2019 r., wykonanego przez Jacka Chaładzińskiego, upr. nr E/322/321/2016 stwierdzono:

~~1. Wyeksploatowane tablice piętrowe i tablica główna w budynku.~~

~~2. Wyeksploatowana instalacja administracyjna w budynku.~~

~~3. Instalacja elektryczna w budynku wykonana w układzie sieci TN-C.~~

Instalacja elektryczna w budynku mieszkalnym nadaje się do eksploatacji, należy jednak przewidzieć prace remontowo - konserwacyjne w celu poprawienia stanu technicznego instalacji elektrycznej z zastosowaniem przeniesienia liczników energii do szaf zespolonych, dostosowując tym samym układ sieci instalacji do TN-S (obecnie zgodnym z przepisami PBUE i nowymi wymogami PGE). Należy również wymienić instalację administracyjną w budynku".

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Zamenhofa 30 (działka nr 243/1, obręb P-20), w szczególności stanu technicznego ścian nośnych budynku, przewodów kominowych, płyty balkonowej, stropu nad piwnicą. W związku z powyższym konieczne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy technicznej.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać:

- ocenę konstrukcji obiektu,
- jednoznaczne wskazanie sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości poprzez wskazanie konkretnych czynności (robót budowlanych) jakie należy wykonać w celu doprowadzenia przedmiotowego obiektu do właściwego stanu technicznego.

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.

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy Prawo budowlane w czasie użytkowania obiektu właściciel lub zarządca 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.

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 decyzję rozstrzygającą sprawę co do jej istoty. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania ekspertyzy technicznej przez uprawnione osoby stanowi jedynie część postępowania dowodowego. Współwłaścicielami budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Zamenhofska 30 są Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi,

więc obowiązek wynikający z postanowienia skierowany jest do ww. podmiotów jako stron przedmiotowego postępowania administracyjnego.

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 ww. postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust. 4 prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa ww. postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Otrzymują do wykonania:

- ① Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi,
Al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź,

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

Do wiadomości:

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