

$V = 1549,90 \text{ m}^3$

$V =$

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

Zarząd Lokali Wniejskich
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47

wpi. dnia	2020-08-25
--------------	------------

L. Dz. 742/P Podpis *[Signature]*

KANCELARIA

Łódź, dnia 12.08.2020 r.

określenie
21.08.2020
[Signature]

PINB/7356/1140-20/T-88/2020/B/MCI

POSTANOWIENIE NR 554/2020

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) 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:

- n a k a z u j ę -

GMINIE MIASTO ŁÓDŹ

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby, ekspertyzy technicznej (wraz z projektem budowlanym wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o konstrukcji murowanej, ze szczególnym uwzględnieniem konstrukcji dachu, zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej przy ul. Morwowej 10A i 10B w Łodzi, działka 51/48, obręb B-27,

w terminie do dnia 30.11.2020 r.

UZASADNIENIE

W trakcie przeprowadzenia oględzin w dniu 31.07.2020 r. na terenie nieruchomości położonej przy ul. Morwowej 10A i 10B w Łodzi (działka o nr ew. 51/48, obręb B-27), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, że na terenie w/w posesji usytuowany jest murowany, piętrowy budynek mieszkalny wielorodzinny podpiwniczony z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej kryty eternitem. W budynku wydzielono cztery mieszkania. Lokale mieszkalne w budynku są zalewane przy występujących opadach deszczu. W lokalu mieszkalnym nr 2 przy ul. Morwowej 10A i 10B stwierdzono widoczne liczne ślady zawilgocenia szczególnie występujące na ścianach i suficie. Na strychu na stropie nad piętrem wykonanym z elementów drewnianych są widoczne liczne ślady zalania oraz zniszczenia desek. W miejscach przecieków, elementy drewniane stropu są zmurszałe w wyniku częstego działania wody opadowej. W miejscach przecieku na strychu mieszkańcy budynku umieścili miski i różne naczynia na deszczówkę. Obróbki blacharskie z licznymi widocznymi ubytkami szczególnie od strony zachodniej silnie skorodowane biologicznie. Kominy murowane ponad dachem z widocznymi szczelinami i ubytkami tynku. Schody zewnętrzne stanowiące wejście do budynku Morwowa 10B od strony północnej z ubytkami tynku i miejscowymi pęknięciami. Podłoga na strychu miejscami spróchniała w wyniku działania wody opadowej.

W trakcie oględzin stwierdzono również, że tynki na ścianach piwnicy są zmurszałe i praktycznie nie istnieją. Mieszkańcy zgłaszają zawilgocenia ścian piwnicy, które prowadzą do powstawania zagrzybienia. Na ścianach zewnętrznych budynku występują miejscowe

ubytki tynku zwłaszcza przy gruncie oraz ubytki cegieł. W protokole z pięcioletniego przeglądu stanu technicznego obiektu sporządzonego w dniu 15.08.2019 r. przez mgr inż. Marka Pacholczyka – upr. bud. 37/75/ŁM stwierdzono, iż należy wykonać roboty budowlane w zakresie remontu pokrycia dachu, wymianie osłabionych elementów konstrukcji oraz wymianie rodzaju pokrycia, wymianie obróbek blacharskich i rur spustowych, wykonania izolacji przeciwwilgociowej ścian, wymiany uszkodzonej stolarki drewnianej okiennej i drzwiowej, remontu elewacji, wykonania nowych tynków, remontu kominów ponad dachem. Ogólnie stwierdzono, że budynek przez wiele lat nie był remontowany. Stan techniczny budynku jest dostateczny, a niektóre elementy obiektu mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Mając powyższe na względzie tut. organ zobligowany jest przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, ponieważ przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane).

W związku z tym dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego. W tym celu niezbędnym jest wydanie postanowienia zobowiązującego właściciela/zarządcę nieruchomości do przedstawienia ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego, umożliwiającej zebranie materiału dowodowego niezbędnego do dokonania porównania stanu faktycznego z wzorcem wynikającym z dyspozycji norm prawa budowlanego, a następnie wydanie decyzji mającej na celu rozstrzygnięcie sprawy co do jej istoty. Przepis ten wymienia trzy kategorie przesłanek nałożenia obowiązku dostarczenia odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Podstawą nałożenia obowiązku w oparciu o wskazany przepis są uzasadnione wątpliwości co do jakości robót budowlanych czy też stanu technicznego obiektu budowlanego.

W związku z powyższym organ wydając postanowienie na podstawie tego przepisu, powinien wskazać, że istnieją uzasadnione wątpliwości, które wymagają przedstawienia stosownej oceny bądź ekspertyzy technicznej. W przedmiotowej sprawie istnieją okoliczności uzasadniające sporządzenie ekspertyzy przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z czterema lokalami mieszkalnymi. Zmurszała i zawilgocona konstrukcja więźby dachowej, zmurszałe elementy stropu drewnianego, zawilgocone i zagrzybione tynki w piwnicy świadczą o nieodpowiednim stanie technicznym obiektu. Ponadto nieodpowiedni stan techniczny dachu może powodować wystąpienie zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. W związku z tym należy dokonać przeglądu zniszczonego dachu i przecieków w piwnicy, sprawdzić możliwość wystąpienia zagrożenia oraz opracować sposób zastopowania degradacji budynku i przywrócić jego stanu technicznego do poziomu co najmniej dostatecznego. Zatem ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Powinna jednoznacznie wyjaśnić wszystkie wątpliwości związane ze stanem technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz wskazać roboty budowlane opisane w projekcie budowlanym w celu usunięcia występujących nieprawidłowości.

Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy i nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono pogląd, iż do zastosowania art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wystarczy uzyskanie informacji dotyczącej niewłaściwego stanu technicznego

5

budynku, o ile nie budzi ona wątpliwości co do swej prawidłowości (wyrok NSA z dnia 13.03.2008r. II OSK 214/07, Legalis). Poczynione ustalenia w pełni uzasadniają skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji określonych przepisem art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Dla ewentualnego wdrożenia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi postępowania, o którym mowa w cytowanym przepisie i merytorycznego załatwienia sprawy konieczne jest przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej zawierającej jednoznaczne wskazania co do sposobu usunięcia nieprawidłowości.

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) „*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*”.

Pismem z dnia 12.08.2020 r. znak: PINB/7356/1140 -20/R- 3668 /2020/B/MCi organ zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. Morwowej 10A i 10B w Łodzi (działka o nr ew. 51/48, obręb B-27).

Właścicielem budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Morwowej 10A i 10B w Łodzi, na którego nałożono obowiązek w niniejszym postanowieniu jest Gmina Miejska Łódź, na podstawie księgi wieczystej Nr LD1M/00118296/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych – LD1M.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom możliwość wniesienia zażalenia do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi przy ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie, w terminie **7 dni** od dnia jego doręczenia.
2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 1333), zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w **jednym egzemplarzu**, natomiast projekt budowlany usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w **trzech egzemplarzach**.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Otrzymują do wykonania:

1. **GMINA MIEJSKA ŁÓDŹ** reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi, ul. Al. T. 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. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź
3. A/a

