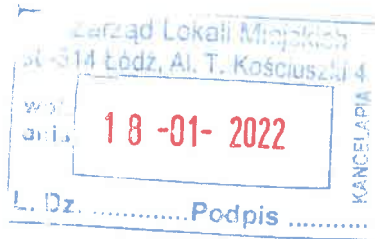


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/2259-2021/T/2 -2022/B/ZKK/KJE



Łódź, dnia 13.01.2022 r.

POSTANOWIENIE NR 25/2022

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję -

Gminie Miastu Łódź

dostarczenie sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego frontowego, jednokondygnacyjnego, usytuowanego na nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Wróbla 6 (oznaczonego nr 200, działka nr ewid. 205, obręb B-46), wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości

w terminie do dnia 31.03.2022 r.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego frontowego, jednokondygnacyjnego, usytuowanego na nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Wróbla 6 (oznaczonego nr 200, działka nr ewid. 205, obręb B-46), dokonanych w dniu 15.11.2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, że:

- budynek mieszkalny jednorodzinny frontowy, jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym wybudowany jest w systemie tradycyjnym, ściany murowane z cegły, jednowarstwowe. Konstrukcja stropów i dachu drewniana. Budynek usytuowany bezpośrednio w sąsiedztwie pasa drogowego, wzdłuż chodnika ul. Wróbla, dach jednospadowy kryty papą z obróbkami blacharskimi. Do budynku od strony podwórza dostawiono murowaną parterową dobudówkę z oknem (od strony zachodniej), dach drewniany jednospadowy kryty papą. Dobudowane pomieszczenie służy jako kuchnia. Do dobudówki dostawiono (od strony zachodniej) drewnianą komórkę, której dach i ściana zachodnia pokryte są blachą falistą.

Budynek wyposażony w instalację: elektryczną, wodociągowo-kanalizacyjną, ogrzewanie elektryczne.

Podczas oględzin stwierdzono:

- ugięcie połączenia dachowej w części północno-wschodniej,
- na elewacji od ulicy (str. wschodnia) widoczne pęknięcia nad i pod okienne, uszkodzenia tynku, liczne pęknięcia gzymsu wieńczącego budynek. Widoczne uszkodzenie rury spustowej, w miejscu uszkodzenia widoczne duże zawilgocenie elewacji,
- na ścianie szczytowej północnej widoczne uszkodzenia tynku, widoczna rysa biegnąca po obrysie zamurowanego otworu drzwiowego, widoczne pęknięcie muru nad I kondygnacją. W ścianie dwa otwory okienne na wysokości poddasza (okno od str. wschodniej zasłonięte płytą meblową),
- na ścianie od podwórka (str. zachodnia) widoczne uszkodzenia tynku i głowicy kominowej nad dobudówką,
- ściana zachodnia dobudówki z oknem (okradowanym) widoczne pęknięcia wokół otworu okiennego,
- komórka drewniana obita blachą falistą uszkodzona od strony ściany zachodniej przez wrastający pień drzewa rosnącego na nieruchomości,

- w pomieszczeniu pokoju z oknami od ulicy Wróbla na suficie widoczne ślady zalania,
- wejście na poddasze widoczne zarwanie poszycia dachu ze śladami wilgoci; schody na poddasze drewniane,
- na poddaszu więźba dachowa drewniana; widoczne ugięcie; liczne ślady zalania; widoczne miejscowe naprawy deskowania dachu pianką montażową; przy ścianie wschodniej w części środkowej widoczne uszkodzenie więźby dachowej, krokwie mocno zawilgocone; deskowanie mocno zawilgocone, przegnite, polepa uszkodzona.

Podczas oględzin bez dokonania odkrywek nie można ocenić stanu technicznego konstrukcji drewnianej stropów ani ścian zewnętrznych oraz czy rysy i pęknięcia ścian są tylko powierzchniowe, czy na całą grubość muru.

Z przedłożonego przez Zarządcę przedmiotowej nieruchomości protokołu nr 893/PÓNOC/09/2021 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 06.09.2021 r. wykonanego przez inż. Tomasza Ratajczyka nr uprawnień ZAP/0064/WBKb/19, ZAP/0136/WBS/16 wynika, że stan budynku jest dopuszczający, w elementach budynku występują uszkodzenia, lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Zalecono do wykonania:

- remont pokrycia dachu w terminie do następnej kontroli rocznej,
- wymianę stolarki w terminie do następnej kontroli rocznej,
- remont elewacji w terminie do pięciu lat.

Z przedłożonego przez Zarządcę przedmiotowej nieruchomości protokołu nr 937/RON 2/09/2020 z okresowej 5-letniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 04.08.2021 r. wykonanego przez inż. Tomasza Ratajczyka nr uprawnień ZAP/0064/WBKb/19, ZAP/0136/WBS/16 wynika, że stan budynku jest dopuszczający, w elementach budynku występują uszkodzenia, lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Zalecono do wykonania:

- remont pokrycia dachu do natychmiastowego wykonania jako roboty awaryjne,
- wymianę stolarki do natychmiastowego wykonania jako roboty awaryjne,
- remont elewacji w terminie do pięciu lat.

Po analizie całego zebranego materiału dowodowego organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego frontowego, jednokondygnacyjnego, usytuowanego na nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Wróbla 6 (oznaczonego nr 200, działka nr ewid. 205, obręb B-46) i czy wskazane nieprawidłowości stanu technicznego budynku nie stwarzają zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska.

Ww. nieprawidłowości stanu technicznego mogą powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi mieszkających w budynku i korzystających z jego otoczenia.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, 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 dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego obowiązku przedłożenia ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego frontowego, jednokondygnacyjnego, usytuowanego na nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Wróbla 6 (oznaczonego nr 200, działka nr ewid. 205, obręb B-46), wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i będącą czynnym członkiem izby samorządu zawodowego, powinna zawierać analizę stanu technicznego budynku, z uwzględnieniem obowiązujących norm. Jeżeli zostaną stwierdzone nieprawidłowości, do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia nieprawidłowości.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Wróbla 6 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47, która jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Ponieważ nałożony niniejszą decyzją obowiązek ma na celu usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego, a tym samym zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. 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 administracji architektoniczno-budowlanej, lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen, lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen, lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
3. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczno-budowlaną – w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź repr. przez dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, 90-514 Łódź, ul. Aleja Tadeusza Kościuszki 47

Do wiadomości:

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

