

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

PINB/7356/ 356- 23/T- 52 /2023/B/LK

POSTANOWIENIE NR 305 / 2023

Na podstawie art. 81c ust.2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021, poz. 2351 ze zm.) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022r., poz. 2000 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- postanawiam nałożyć na -

Gminę Miasto Łódź
reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

obowiązek dostarczenia, w terminie do 30 września 2023r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego komina w konstrukcji murowanej zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Sprawiedliwej 2a (działka nr 292/1 w obrębie B-29) .

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonych w dniu 05.04.2023r. oględzin na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Sprawiedliwej 2a, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że na nieruchomości przy budynku prawdopodobnie produkcyjno-usługowym wybudowano komin z cegły. Jest to budowla o podstawie murowanej z cegieł, w formie kwadratu o wymiarach około 3,0m x 3,0 m i wysokości około 3,5m. Na tej podstawie wznosi się komin ceglany o wysokości około 12,0 m. Na kominie zamontowano obejmy z „bednarki” stalowej w odległości co około 0,80 m oraz instalację odgromową. Komin w górnej części jest odchylony od pionu, brak widocznych spękań i uszkodzeń cegieł. Obecnie trudno określić przeznaczenie budynku oraz przedmiotowego komina. Obiekt nie jest użytkowany.

Nadmienić należy, że zarządca obiektu, Zarząd Lokali Miejskich, przedłożył protokół z okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego przedmiotowego obiektu z dnia 10.09.2021r. sporządzony przez mgr inż. Tomasza Ratajczyka – upr. budowlane nr ZAP/0064/WBKb/19, nr ZAP/0136/WBS/16. Z protokołu wynika, że ogólny stan techniczny obiektu budowlanego określono jako dostateczny, a stopień zużycia elementów obiektu oceniono średnio na 60%. Wskazano na konieczność wykonania (jako III stopień pilności) m.in. izolacji przeciwwodnej ścian, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej.

Budynek oraz komin przez wiele lat nie był remontowany, popada w ruinę i swym wyglądem szpecie otoczenie. Stan techniczny przedmiotowego obiektu należy uznać za nieodpowiedni i może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Mając powyższe na względzie organ nadzoru zobligowany jest przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, ponieważ przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. 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. Z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny obiekt może powodować wystąpienie zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Powinna jednoznacznie wyjaśnić wszystkie wątpliwości związane ze stanem technicznym budynku mieszkalnego z opisem wykonania zabezpieczeń wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Łódź, dnia 19.04.2023r.



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 1994r. Prawo budowlane wystarczy uzyskanie informacji dotyczącej niewłaściwego stanu technicznego 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. 81 c 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.

Zgodnie z treścią art. 81 c 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 właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszt ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia.
2. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w **jednym** egzemplarzu. Dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w **trzech** egzemplarzach.



Wiatowy Inspektorat
Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Andan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

1. UMŁ Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź
2. a / a