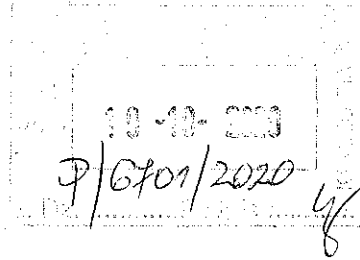


$V = 2534,00 \text{ m}^3$

Łódź, dnia 13.10.2020r.

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



PINB/7356/ 1518-2020/T-115 /20/P/AW0

POSTANOWIENIE Nr 729/2020

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 poz. 1333, dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960 r (t.j. Dz.U. 2020 poz. 256, dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu,

**nakładam na zarządcę nieruchomości
Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi**

obowiązek opracowania – w terminie do dnia 29 stycznia 2021 r. – dokumentacji techniczno-budowlanej stanów awaryjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ul. Żeromskiego 5 w Łodzi (dz. nr 227/1 obr. P-9), ze szczególnym uwzględnieniem ścian konstrukcyjnych, stropów, dachu, balkonów , klatki schodowej , nadproży okiennych i przejazdu bramowego zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzonej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Uzasadnienie

Podaniem z dnia 24.01.2019 r. (L.dz. 830/19) Pan Łukasz Majchrzak (uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej - LOD/2167/PWOK/130) wykonując badania obiektów kubaturowych w ramach zadania: „Udrożnienie Łódzkiego Węzła Kolejowego”, powiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o awaryjnym stanie technicznym kamienicy frontowej znajdującej się w Łodzi przy ul. Żeromskiego 5. Do zawiadomienia dołączył inwentaryzację obiektu wraz ze zdjęciami.

Przeprowadzone przez pracowników PINB w Łodzi w dniu 17.09.2020r oględziny na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Żeromskiego 5, wykazały, że budynek frontowy (mieszkalny, wielorodzinny) składa się z dwóch części: południowej – czterokondygnacyjnej, i południowej, trzykondygnacyjnej.

Część południowa niepodpiwniczona, wykonana z cegły pełnej, stropy drewniane, dach drewniany pokryty papą na pełnym deskowaniu - jest częściowo zasiedlona. Wyposażona jest w instalacje: wod-kan., elektryczną i gazową. Lokale ogrzewane są piecami. Na parterze (lokal 12) występuje zagrzybienie. Klatka schodowa: w stopnicach liczne ubytki, widoczne przerdzewiałe belki podestów, widoczna wilgoć, miejscami brak tynków (odsłonięte mury). Na ostatnim podejście ugięta belka stalowa, na ścianach widoczne pionowe rysy. Na elewacji frontowej w poziomach I i II piętra balkony z przerdzewiałymi wspornikami, płyty z odsłoniętym zbrojeniem. Podobnie balkony od strony podwórza. Na III piętrze dwa mieszkania wyłączne z użytkowania, widoczne pęknięcia na styku sufitu ze ścianami. Pionowe pęknięcia nadproży okiennych, odparzony tynk na suficie i odspojony od desek, z widocznymi wyrzuszeniami, pionowe rysy na nadprożem drzwiowym. W narożniku lokalu nr 18 duży ubytek tynku spowodowany zalaniem wynikającym z nieszczelności dachu, w kuchni ugięcie stropu. Od III piętra klatka schodowa z widocznymi podstemplowaniami drewnianymi, widoczne ugięcia belek, ślady po zalaniach, szczególnie od strony ulicy i podwórka.

Część północna ma trzy kondygnacje i poddasze nieużytkowe (strych), wyłączona z użytkowania. W ścianie konstrukcyjnej na II piętrze pionowe pęknięcia, spękane sufity, liczne ślady po zalaniach, Odparzone tynki przy wejściu do budynku od strony prześwitu bramowego. Podest klatki schodowej podstemplowany. Od strony podwórza wody opadowe odprowadzane bezpośrednio przy ścianie budynku, stwierdzono duże ubytki cegieł w cokołach budynku. Przerdzewiałe belki konstrukcyjne stropu nad prześwitem bramowym

Obiekt nie był konserwowany przez wiele lat. Ogólny stan techniczny obiektu można określić jako nieodpowiedni. Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

W tych okolicznościach Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdza, że konieczne jest wykonanie dokumentacji techniczno-budowlanej z uwzględnieniem odkrywek i badań wytrzymałościowych oraz badań nośności poszczególnych materiałów, celem ustalenia zakresu i technologii robót budowlanych które należy wykonać w celu przywrócenia odpowiedniego stanu technicznego przedmiotowego budynku Jednocześnie tuż organ wskazuje, że nie posiada sprzętu ani przyrządów specjalistycznych do prowadzenia badań poprzedzających sporządzenie dokumentacji technicznej, a sprawowane przez pracowników organu nadzoru budowlanego funkcje uniemożliwiają opracowania ekspertyz i projektów na rzecz inwestorów – co więcej klóciłoby się to z pełnieniem przez nich funkcji kontrolnych i podważało zasadę obiektywizmu i równego traktowania stron (art. 8 § 1 KPA). Należy podkreślić, że tak newralgiczne uszkodzenia jak spęknięcia murów uzasadniają wykonanie ekspertyzy i pełnej dokumentacji techniczno- budowlanej (wyrok WSA w Łodzi z 9.05.2017 II Sa/Łd 996/16 z 9.05.2017r.).

W orzeczeniu tym sąd stwierdzi także , że zobowiązanie do złożenia ekspertyzy (a zatem analogicznie dokumentacji techniczno-budowlanej) nie jest niezasadnym przerzuceniem na uczestnika postępowania ciężaru i kosztów prowadzenia postępowania, a formą egzekwowania obowiązków ciążących na właścicielach nieruchomości zabudowanych, w tym obowiązku utrzymywania obiektu w należyтым stanie technicznym. Podjęcie dalszych działań w granicach obowiązującego prawa uzależnione jest zatem od tego, co stwierdzi autor dokumentacji technicznej, posiadający stosowną w tym zakresie wiedzę specjalistyczną (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 czerwca 2018 r. sygn., akt II OSK 3226/17). Należy dodatkowo podkreślić, że budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu pieszo-jezdnego ul. Żeromskiego i jest częściowo wyłączony z użytkowania, co także prowadzi do dalszej jego degradacji.

Tutejszy organ zobligowany jest przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, bowiem przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane nakładają na **właściciela** lub **zarządcę** obiektu budowlanego obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy PrBud).

Stroną postępowania prowadzonego w trybie przepisu art. 81c ust. 2 PrBud jest wyłącznie uczestnik procesu budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (por. wyr. NSA z 22.11.2006 r., II OSK 1407/05). Postępowanie takie nie toczy się z udziałem innych osób (por. wyr. NSA/O Gdańsk z 16.1.2002 r., II SA/Gd 1657/99). Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Łódź, a zarządcą - Zarząd Lokai Miejskich w Łodzi.

Z art. 61 PrBud wynika, że obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 spoczywa na właścicielu (w przypadku współwłasności na współwłaścicielach) lub zarządcy obiektu budowlanego. Powyższe uzasadnia nałożenie obowiązku dostarczenia ekspertyzy na podmiot określony w rozstrzygnięciu.

Wypada także zauważyć, że przy zastosowaniu przepisu art. 81c ust. 2 PrBud nie jest istotna kwestia zawinięcia ani związek przyczynowy pomiędzy działaniem podmiotów, na które ten obowiązek jest nakładany, a wystąpieniem stanów faktycznych stanowiących przesłankę wydania postanowienia. Potrzeba usunięcia wątpliwości związanych ze stanem technicznym obiektu

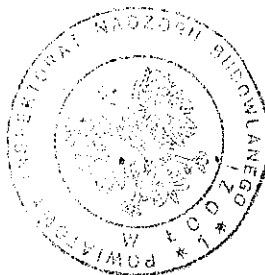
budowlanego może być następstwem działań różnych osób a nawet następstwem siły wyższej (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 07.12.2006 r., II SA/Bk 403/06).

Zgodnie z art. 123 § 1 KPA w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia, a z § 2 tego przepisu wynika, że postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 3 PrBud na niniejsze postanowienie służy **zażalenie** do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie **siedmiu dni** od dnia jego doręczenia.
2. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 4 PrBud 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 nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.
3. Dokumentację techniczno-budowlaną należy przedłożyć w **jednym** egzemplarzu .



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek
Bohdan Wielanek

Otrzymuje :

1. Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź, al. Kościuszki 47

Do wiadomości:

2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź;

3. a/a.

