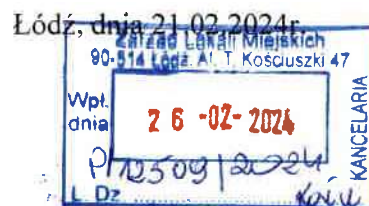


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/270-2024/T-21- 2024/G/ZKK/ESZ



POSTANOWIENIE Nr 120/2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682, dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 775, dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- zobowiązuje-

Gminę Miasto Łódź repr. przez Zarząd Lokali Miejskich

z siedzibą przy al.T.Kościuszki 47 w Łodzi

do dostarczenia – w terminie do dnia 31 maja 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Zarzewskiej 17 (dz. nr 146/4, G-3) w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Uzasadnienie

W dniu 09.06.2023r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ, do którego dołączono protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Zarzewskiej 17 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

Z załączonego protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego wynika, że zalecono:

- remont zużytych elementów konstrukcji dachu,
- remont pokrycia dachowego,
- remont obróbek blacharskich elewacyjnych, gzymsów, parapetów,
- pilny remont pękniętych nadproży, remont tynków i malowanie elewacji. Osiem nadproży od frontu i jeden pion od podwórza pilnie podstemplować,
- remont balustrad balkonów,
- remont klatki schodowej,
- remont prześwitu bramowego,
- remont ogrodzenia i nawierzchni podwórza.

Złożone zawiadomienie przez mgr inż. Jarosława Drymera zawierało braki formalne. Pismo nie zostało opatrzone podpisem.

Brak formalny uzupełniono w dniu 29.06.2023r.

Pismem z dnia 07.07.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się z prośbą do mgr inż. Jarosława Drymera o przekazanie dodatkowych informacji na temat nieodpowiedniego stanu technicznego budynku przy ul. Zarzewskiej 17 w Łodzi poprzez przekazanie posiadanej dokumentacji fotograficznej oraz uszczegółowienia informacji w zakresie konstrukcji przedmiotowego budynku. Do w/w protokołu załączono wyłącznie 4szt. dokumentacji fotograficznej. Ponadto w/w protokół nie zawierał informacji o nieprawidłowościach, na podstawie których określono procentowe zużycie poszczególnych elementów konstrukcji.

Pomimo skutecznego doręczenia, w/w pismo pozostało bez odpowiedzi.

Pismem z dnia 03.08.2023r. tut. organ ponownie zwrócił się z prośbą do mgr inż. Jarosława Drymera o udzielenie dodatkowych informacji.

Pomimo skutecznego doręczenia, w/w pismo pozostało bez odpowiedzi.

Zawiadomieniem z dnia 10.11.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował właściciela przedmiotowego budynku o terminie oględzin stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Zarzewskiej 17 w Łodzi, wyznaczonych na 07.12.2023r. o godz. 14.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 07.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Zarzewskiej 17 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest IV kondygnacyjny z poddaszem. Budynek jest zamieszkały. Budynek posiada konstrukcję murowaną ścian z cegły pełnej, stropy międzykondygnacyjne i więźba dachowa wykonane w konstrukcji drewnianej. Klatka schodowa dwubiegowa, stopnie prefabrykowane oparte na stalowych belkach policzkowych. Na elewacji od ulicy stwierdzono spękania ścian w czterech pionach otworów okiennych na całej wysokości budynku od I piętra do poddasza. W jednym pionie otworów okiennych nadproża zostały podparte drewnianą konstrukcją wsporczą. Na elewacji od podwórza stwierdzono liczne spękania ścian występujące w pionach otworów okiennych we wschodniej części budynku. W czterech pionach otworów okiennych nadproża podstemplowano drewnianą konstrukcją wsporczą. Na elewacji szczytowej wschodniej widoczne są główki ściągów stalowych podłużnych. Z uwagi na widoczną korozję stali ściągów można stwierdzić, że ściągi zostały zamontowane kilkanaście lat temu. W klatce schodowej stwierdzono pionowe pęknięcia w narożach na łączeniu ścian poprzecznych klatki schodowej ze ścianą podłużną zewnętrzną między parterem a I piętrzem. Dokonano oględzin więźby dachowej i stwierdzono miejscowe zmurzenia krokwi w kilku miejscach, zmurzenia poszycia dachowego. W dniu oględzin lokatorzy sygnalizowali miejscowe przecieki z uszkodzonego pokrycia dachowego przecieki w obrębie trzonów kominowych. Więźba dachowa po prawej stronie klatki schodowej została wzmocniona i podparta drewnianą konstrukcją podpierającą. Według informacji uzyskanej od lokatorów, wzmocnienie zostało wykonane po zarwaniu się dachowej facjatki w 2022r. W tym miejscu również występują przecieki z dachu.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że uszkodzenia ścian nośnych, konstrukcji dachu, mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Z przedłożonego protokołu nr 118/2022 z przeglądu z okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku z dnia 01.04.2022r. sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ, wynika że zalecono:

- remont zużytych elementów konstrukcji dachu,
- remont pokrycia dachowego,
- remont obróbek blacharskich elewacyjnych, gzymsów, parapetów,
- pilny remont pękniętych nadproży, remont tynków i malowanie elewacji. Osiem nadproży od frontu i jeden pion od podwórza pilnie podstemplować,
- remont balustrad balkonów,
- remont klatki schodowej,
- remont prześwitu bramowego,
- usunąć stare anteny i urządzenia z dachu,
- remont ogrodzenia i nawierzchni podwórza.

Ponadto stwierdzono, że budynek może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu minia bądź środowiska i znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, a swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia.

Z przedłożonego protokołu nr 83/10/E/21 z października 2021r. sporządzonego przez Waldemara Durańskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/16/2019 i nr D/222/7/2019 oraz Jacka Pawliczaka posiadającego uprawnienia nr E/322/350/2021, wynika że instalacja jest sprawna i nadaje się do dalszej eksploatacji. W lokalach nr 12/13,14,15,23,24,27 stwierdzono zły stan instalacji elektrycznej.

Z przedłożonego protokołu ze szczelności instalacji gazowej w przedmiotowym budynku z 22.06.2023r. sporządzonego przez Jarosława Kusiaka posiadającego uprawnienia nr D/682/444/2020 i E/682/433/2020, wynika że:

- do użytku dopuszczone są tylko te lokale, które mają pozytywną opinię kominiarską oraz gazową. W przypadku braku pozytywnej opinii kominiarskiej czy gazowej zabrania się używania instalacji gazowej do momentu usunięcia nieprawidłowości. ZLM przekazał informację o nie odłączaniu gazu w lokalach, w których zostały stwierdzone nieprawidłowości w wentylacji. W przypadku braku usunięcia usterek należy bezzwłocznie zakreślić dopływ gazu do lokalu dla bezpieczeństwa lokatorów. Nie zastosowanie się do wyżej wymienionych wytycznych rodzi skutki prawne. Zleceniodawca zobowiązał się do usunięcia wszelkich nieprawidłowości wynikających z opinii kominiarskiej oraz poinformowanie lokatorów o ich wystąpieniu. Powyższa informacja powinna zostać wpisana w książkę obiektu budowlanego,

- w budynku z gazem ziemnym nie wolno używać butli gazowych (propan – butan).

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zobligowany jest przeprowadzić postępowanie administracyjne.

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych, nadproży ścian nośnych elewacji od ulicy i od podwórza, więźby dachowej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie jest w stanie przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponuje - rozstrzygnąć powstałych wątpliwości.

Stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z 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.

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 zebranie materiału dowodowego w postaci ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Zarzewskiej 17 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Zarzewskiej 17 w Łodzi (dz. nr 146/4, G-3) jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem niniejszego postanowienia.

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. Ekspertyzę stanu technicznego przedmiotowego budynku należy przedłożyć w jednym egzemplarzu. Dokumentację techniczno- budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Andrzej Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

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