

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/135-2024/T-15- 2024/P/ZKK/ESZ

Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2024-02-05 M.O.
P. 7356/135-2024	
L.DZ.	Podpis

Łódź, dnia 29.01.2024r.

POSTANOWIENIE Nr 66/2024

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-

- 1. Gminę Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy al.T.Kościuszki 47 w Łodzi,**
- 2. Pana Piotra Matlińskiego zam. przy ul. Legionów 51 lok. LU3 w Łodzi ,**

do dostarczenia – w terminie do dnia 31 maja 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Grabowej 29 (dz. nr 96, G-4) 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 „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Grabowej 29 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

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

- remont spękanych murów zewnętrznych i tynków oraz malowanie elewacji,
- remont balkonów,
- remont balustrad balkonów,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- remont podciagu w prześwicie bramowym,
- remont schodów klatki schodowej.

Ponadto stwierdzono że przedmiotowy budynek jest zużyty technicznie, znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska a swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia. Należy pilnie wykonać całkowity remont lub rozbiórkę budynku.

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. Grabowej 29 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 08.11.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował właściciela przedmiotowego budynku o oględzinach stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Grabowej 29 w Łodzi, wyznaczonych na 11.12.2023r. o godz. 10.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 11.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Grabowej 29 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest IV kondygnacyjny z poddaszem. Budynek jest zamieszkały. Na elewacji od ulicy widoczne jest pęknięcie w skrajnym pionie otworów okiennych na całej wysokości elewacji. Płyty balkonowe I piętra i II piętra podparte są drewnianą konstrukcją wsporczą aż do parteru. Na elewacji widoczne są główki ściągów stalowych poprzecznych usytuowanych w ścianach szczytowych. Na elewacji od podwórza widoczne są ukośne zarysowania ścian nośnych w okolicach nadproży okiennych (w dwóch pionach otworów okiennych po prawej stronie prześwitu bramowego i jeden pion skrajny otworów okiennych po lewej stronie prześwitu bramowego). Pęknięcia przechodzą przez całą wysokość elewacji. Ponadto elewacja od podwórza posiada liczne ubytki tynku aż do cegły. Prześwit bramowy jest po remoncie tynków. Belka stalowa nadproża nad prześwitem bramowym od strony podwórza jest skorodowana, posiada ubytki szpałdowania – do remontu.

Wpust podwórzowy jest niedrożny, na terenie podwórza nagromadzona jest znaczna ilość wód opadowych. Brak kolanka odpływowego rury spustowej budynku.

Klatka schodowa budynku jest dwubiegowa, prefabrykowane stopnie są znacznie wytarte. Posadzka podestów i spoczników klatki schodowej jest spękana i posiada miejscowe ubytki szczególnie na podestach piętowych.

Dokonano oględzin więźby dachowej i nie stwierdzono stanów awaryjnych. W dwóch miejscach stwierdzono przecieki z uszkodzonego pokrycia dachowego.

Dokonano oględzin lokali wolnych (nr 36, nr 36, nr 37 – II p., nr 12-Ip., nr 3 – parter) i stwierdzono widoczne ugięcia stropów międzykondygnacyjnych oraz spękania pionowe ścian nośnych w narożach na łączeniu ścian poprzecznych ze ścianą podłużną oraz pęknięcia ukośne w nadprożach okiennych i drzwiowych. W korytarzach wspólnych do lokali mieszkalnych stwierdzono widoczne ugięcia podłóg, nierówności podłóg, ubytki wykładzin podłogowych. Na ścianie szczytowej południowej widoczne jest pionowe pęknięcie na całej wysokości elewacji. Pęknięcie przechodzi przez całą grubość ściany i widoczne jest wewnątrz budynku (w lokalu nr 37).

W dniu oględzin Pan Piotr Matliński przedłożył kopie dwóch pism kierowanych do UML Wydziału Nadzoru Właścielskiego. Pisma dotyczyły propozycji podwyższenia stawki najmu, sposobu rozliczania i gospodarowania nieruchomością.

Z przedłożonego protokołu z przeglądu instalacji gazowej z dnia 23.06.2023r., sporządzonego przez Dariusza Janowskiego posiadającego uprawnienia nr D/682/444/2020, E/682/433/2020, wynika że instalacja gazowa w budynku przeszła próbę z wynikiem pozytywnym. Ponadto stwierdzono, 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, stropów międzykondygnacyjnych oraz stan techniczny nadproża nad prześwitem bramowych, stopni biegów klatki schodowej. 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.

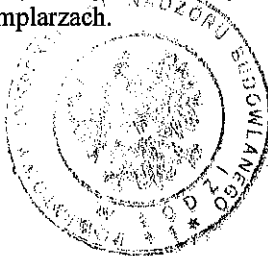
W celu wydania w przedmiotowej sprawie decyzji administracyjnej konieczne jest zebranie materiału dowodowego w postaci ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Grabowej 29 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Właścicielem nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Grabowej 29 w Łodzi (dz. nr 96, G-4) są: Gmina Miasto Łódź oraz Pan Piotr Matliński i jednocześnie są adresatami 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.



Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,
2. Pan Piotr Matliński, ul. Legionów 51 lok. LU3, 91-069 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.

