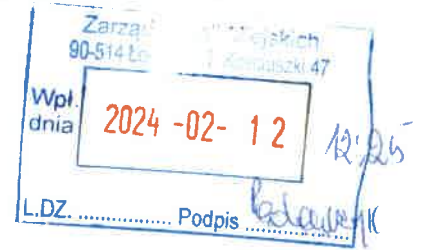


Łódź, dnia 08.02.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/207-2024/T- 17- 2024/W/ZKK/ESZ



POSTANOWIENIE Nr 79/2024

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

- zobowiązuje-

**Skarb Państwa rep. 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. Taborowej 91 (dz. nr 556,W-41) 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. Taborowej 91 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

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

- uzupełnienie obróbek blacharskich parapetów,
- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- sporządzenie projektu i remont nadproży,
- remont klatki schodowej,
- wykonanie opaski ochronnej,
- wyrównać nierówności 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. Taborowej 91 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. Taborowej 91 w Łodzi, wyznaczonych na 14.12.2023r. o godz. 13.30.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 14.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Taborowej 91 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest II kondygnacyjny z poddaszem i nie jest podpiwniczony. Na wszystkich elewacjach stwierdzono pęknięcia ścian w nadprożach okiennych i drzwiowych. Część nadproży okiennych została wzmocniona. Widoczne pęknięcia występują w nadprożach, które nie były wzmocnione. Ściany klatki schodowej nie posiadają uszkodzeń elementów konstrukcyjnych. Więźba dachowa bez stanów awaryjnych. Pokrycie dachowe bez uszkodzeń. Ponadto stwierdzono, że betonowa opaska wokół budynku jest uszkodzona a miejscami jest jej całkowity brak. Budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. Ściany nośne w obrębie spękanych nadproży należy wzmocnić.

Z przedłożonego protokołu nr 24/2022 z marca 2022r. z okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ wynika, że zalecono:

- uzupełnienie obróbek blacharskich parapetów,
- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- sporządzenie projektu i remont nadproży,
- remont klatki schodowej,
- wykonanie opaski ochronnej,
- wyrównać nierówności nawierzchni podwórza.

Z protokołu z dnia 21.04.2023r. z okresowej kontroli przewodów kominowych wynika, że stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- w lokalu nr 1 – brak wentylacji kuchni: został wytypowany samodzielny kanał wentylacyjny dla potrzeb wentylacji kuchni, kanał jest nieszczelny i posiada nieprawidłowy wylot górny ponad dachem-należy doszczelnić kanał na całej długości (ok. 14mb) masą uszczelniającą oraz zamontować nasadę stalową na dachu. Ponadto należy zamontować dolną wentylację przypodłogową dla potrzeb kuchenki na gaz z butli,

- w lokalu nr 3- brak wentylacji kuchni i wentylacji łazienki. Brak drzwiczek rewizyjnych w kanale dymowym pieca kaflowego - brak możliwości ustalenia drożności kanału dymowego, ponadto kanał jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości (ok. 9mb) masą uszczelniającą,

- w lokalu nr 5 – brak wentylacji kuchni, należy zamontować dolną wentylację przypodłogową dla potrzeb kuchni na gaz butli. Kocioł c.o. węglowy podłączony jest nieprawidłowo: brak wentylacji nawiewno – wywiewnej,

- w lokalu nr 7 – brak wentylacji kuchni i wentylacji łazienki – brak jakichkolwiek podłączeń kominowych,

- w lokalu nr 9 – brak wentylacji kuchni, należy usunąć pochłaniacz zapachów wyprowadzony nieprawidłowo na strych. Brak wentylacji łazienki, brak drzwiczek rewizyjnych w kanale dymowym na pelet – brak możliwości ustalenia drożności kanału dymowego,

- w lokalu nr 10 - brak wentylacji kuchni, należy zamontować dolną wentylację przypodłogową dla potrzeb kuchenki na gaz z butli,

- w lokalu użytkowym (sklep) – brak wentylacji.

Ponadto stwierdzono, że murowane kanały dymowe z wyjątkiem lokali nr 1, nr 9 i nr 10 są nieszczelne – należy doszczelnić od wewnątrz na całej długości (ok. 52mb) masą uszczelniającą. Ponad dachem w pionie lokalu nr 10 należy zmontować 4szt. nasad kominowych w związku z występowaniem mokrych plam na kominie w lokalu nr 10. Ponad dachem należy wymienić 2 szt. nasad kominowych typu kogut. Ponad dachem należy usunąć anteny telewizyjne z koron kominów. Lokale nr 2,4,6 oraz lokal użytkowy nie zostały udostępnione do kontroli przez lokatorów.

Z przedłożonego protokołu nr 310/PE/2019 z września 2019r. z okresowych pomiarów elektrycznych, sporządzonego przez Piotra Gabrysia posiadającego uprawnienia nr E/648/185/17 i nr D/647/185/17, wynika że instalacja elektryczna spełnia wymogi ochrony przeciwpożarowej.

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

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych oraz stan techniczny trzonów kominowych i przewodów kominowych. 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 należyтым 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.

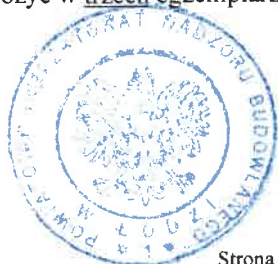
W celu wydania w przedmiotowej sprawie decyzji administracyjnej konieczne jest zebranie materiału dowodowego w postaci ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Taborowej 91 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Taborowej 91 w Łodzi (dz. nr 556, W-41) jest Skarb Państwa 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.



z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Malgorzata Lochowska
Malgorzata Lochowska
Kierownik Referatu Inspekcji i Kontroli

Otrzymuje do wykonania:

1. Skarb Państwa reprezentowany 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.