

Łódź, dnia 26.01.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/121-2024/T-14- 2024/P/ZKK/ESZ

Zarząd Lokali Miejskich	
90-110 47	
Wpl. dnia	2024-02-05
P/7356/121-2024	
L.DZ.	Podpis <i>[signature]</i>

POSTANOWIENIE Nr 61/2024

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-

Skarb Państwa 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. Pogonowskiego 43 (dz. nr 25,P-19) w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

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. Pogonowskiego 43 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

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

- bieżące naprawy murarskie ubytków tynków zewnętrznych i wewnętrznych oraz malowanie elewacji,

- remont balkonów,
- remont balustrad balkonów,
- stemplowanie nadproży klatki schodowej,
- wykonanie opaski ochronnej,
- remont prześwitu bramowego,
- wykonanie bramy do 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. Pogonowskiego 25 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. Pogonowskiego 43 w Łodzi, wyznaczonych na 04.12.2023r. o godz. 14.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 04.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Pogonowskiego 43 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. Podesty i spoczniki klatki schodowej wykonane jako ceglane odcinkowe sklepienia. Podest i spocznik klatki schodowej na poddaszu wykonane w konstrukcji drewnianej. Na elewacji od ulicy widoczne są 3 szt. balkonów, z których 2szt. są po remoncie. Ponadto na elewacji od ulicy stwierdzono zarysowania tynków. Na elewacji od podwórza widoczne są ukośne pęknięcia w okolicach trzech otworów okiennych. W klatce schodowej widoczne są pionowe pęknięcia w miejscach oparcie nadproży okiennych ceglanych nad otworami drzwiowymi oraz ukośne zarysowania ściany w kierunku od stopki belki stalowej sklepienia odcinkowego podestu klatki schodowej do nadproży nad otworami drzwiowymi. Powyższa sytuacja występuje na I piętrze po dwóch stronach klatki schodowej i na II piętrze po prawej stronie klatki schodowej. Ponadto stwierdzono, że zarysowane są podłużnie odcinki stropów podestów klatki schodowej między I piętrem a II piętrem oraz między II piętrem a III piętrem. Stopnie prefabrykowane biegów schodowych klatki schodowej posiadają ubytki w narożnikach. Dokonano oględzin więźby dachowej i nie stwierdzono stanów awaryjnych. Zaobserwowano ślady żerowania spuszczela. Trzony kominowe na poddaszu (2 szt.) posiadają ubytki tynków i pęknięcia pionowe. Cegła trzonów kominowych w okolicy poszycia dachu jest zmurszała i kruszy się, co spowodowało znaczne ubytki cegieł – trzony kwalifikują do przemurowania.

W prześwicie bramowym stwierdzono korozję stopek belek stalowych stropu nad prześwitem.

Mają powyższe na uwadze stwierdzono zły stan techniczny przewodów kominowych na poddaszu, spękanych nadproży drzwiowych na klatce schodowej, spękanych sklepień odcinkowych podestów klatki schodowej, spękanych ścian nośnych elewacji od podwórza. Stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Z przedłożonego protokołu z przeglądu instalacji gazowej z dnia 13.04.2023r., sporządzonego przez Jana Wijatkowskiego posiadającego uprawnienia nr D/682/294/2021, wynika że instalacja gazowa w budynku jest sprawna technicznie i dopuszczona do dalszej eksploatacji.

Z przedłożonego protokołu nr 06/09/E/19 z września 2019r. sporządzonego przez Waldemara Durańskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/16/2019 i nr D/222/7/2019 oraz Jacka Chaładzińskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/321/2016, wynika że instalacja jest sprawna i nadaje się do dalszej eksploatacji. Należy przewidzieć prace remontowo-konserwacyjne w celu poprawienia stanu technicznego instalacji.

Z protokołu nr 20/23 z dnia 28.02.2023r. z okresowej kontroli przewodów kominowych wynika, że stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- w lokalu nr 4 - brak jest prawidłowej wentylacji w łazience, kratka znajduje się w obniżonym suficie podwieszonym, brak możliwości wytypowania,
- w lokalu nr 5 - brak ciągu wentylacji w kuchni. W łazience podłączony wentylator elektryczny – należy wymienić wentylator na zwykłą kratkę 14cm x 14cm,
- w lokalu nr 6/7 – brak wentylacji w łazience, brak możliwości wytypowania. Otwór po piecu w pokoju - przewód nieszczelny, należy doszczelnić,
- w lokalu nr 10 – piec węglowy podłączony jest do nieszczelnego przewodu kominowego – należy uszczelnić (ok.12-14m),
- w lokalu nr 11 – wentylacja łazienki posiada zbyt małą kratkę wentylacyjną, należy wymienić na prawidłową Ø 150. Bojler gazowy w łazience podłączony jest do przewodu kominowego – brak dostępu do rury, wylot zabudowany, brak możliwości sprawdzenia ciągu

i drożności. Zakaz użytkowania bojlera do czasu usunięcia usterek. Piec kaflowy podłączony jest do nieuszczelnego przewodu kominowego – należy uszczelnić (ok. 12-14mb),

- w lokalu nr 13 – brak ciągu wentylacji w wc (kratka znajduje się w suficie obniżonym, brak możliwości sprawdzenia gdzie jest podłączona),

- w lokalu nr 18 – brak ciągu w wentylacji w kuchni, zbyt mały łącznik kratki z kominkiem (Ø100), powinien być Ø150. Brak wentylacji w łazience, brak możliwości wytypowania,

- w lokalu nr 20 -brak wentylacji w kuchni, otwór pośredni około 30cm x 30cm prowadzący do łazienki, brak możliwości wytypowania,

- w lokalu nr 21 – piec węglowy podłączony do nieuszczelnego przewodu kominowego – należy uszczelnić (ok. 7-9mb).

Lokale nr 1,nr 3,nr 33,nr 14,nr 17,nr 24,nr 32 – nie zostały udostępnione do kontroli.

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

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych, podestów i nadproży drzwiowych klatki schodowej 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 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. Pogonowskiego 43 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Pogonowskiego 43 w Łodzi figuruje w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi.

W związku z powyższym dokumentacja techniczno-budowlana zawierająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia winna być zaopiniowana pozytywnie przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Pogonowskiego 43 w Łodzi (dz. nr 25, P-19) 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.



[Signature]
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wietaniec

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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-514 Łódź
4. a/a.