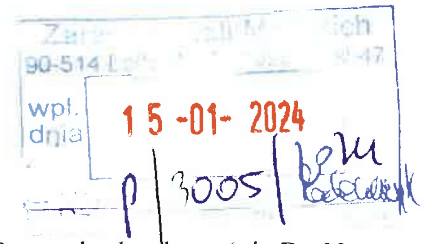


Łódź, dnia 10.01.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/1635-2023/T- 5- 2024/G/ZKK/ESZ



POSTANOWIENIE Nr 26/2024

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.Kościuszki47 w Łodzi**

do dostarczenia – w terminie do dnia 31 maja 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Pogonowskiego 25(dz. nr 289/2,P-9) 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. Pogonowskiego 25 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

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

- częściowy remont zużytych elementów konstrukcji dachu,
- remont drewnianego gzymsu okapowego,
- remont pokrycia dachu,
- remont tynków kominów,
- remont murów kominów,
- remont pękniętych murów zewnętrznych i spękanych nadproży okiennych, remont tynków i malowanie elewacji,
- remont klatki schodowej,
- podstemplowanie od spodu podestu na 2 piętrze oraz jego remont.

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 25 w Łodzi, wyznaczonych na 04.12.2023r. o godz. 12.30.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 04.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Pogonowskiego 25 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. Kłaka 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 stwierdzono pionowe pęknięcia ściany w okolicach otworów okiennych. Pęknięcia przechodzą przez całą wysokość elewacji i skoncentrowane są w środkowej części elewacji budynku (dotyczy 5 pionów otworów okiennych). Ściany murowane z cegły w narożach przejazdu bramowego od strony ulicy posiadają ubytki cegieł w murze w strefie przy gruncie. Ubytki cegieł w murze posiadają głębokość ok. 2 cegieł. Balkony na elewacji wschodniej są po remoncie. Drewniany gzyms wieńczący od ulicy posiada ślady zawilgocenia. Widoczne są fragmenty uzupełnień z desek i z płyt OSB. W klatce schodowej stwierdzono liczne pęknięcia odcinkowych sklepień podestów. Pęknięcia występują zarówno podłużnie w środkowej strefie odcinków jak i ukośnie. Pęknięcia sklepień i podestów klatki schodowej przechodzą na ściany nośne poprzeczne klatki schodowej. Prześwit bramowy – strop ceglany odcinkowy jest po remoncie i bez uszkodzeń. Dokonano oględzin więźby dachowej i stwierdzono:

- porażoną korozją biologiczną płatów skrajną nad lokalem nr 30,
- porażoną korozją biologiczną oraz zbutwiały fragment krokwi koszowej w dwóch miejscach w obrębie płatwi środkowej i płatwi pośredniej, która wymaga podparcia,
- porażoną korozją biologiczną końcówkę krokwi koszowej w narożniku północno-zachodnim, która wymaga doraźnego podparcia.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że ze względu na ujawnione spękania ścian nośnych, podestów i spoczników klatki schodowej oraz uszkodzenia elementów konstrukcyjnych więźby dachowej, budynek może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi oraz mieniu.

Z przedłożonego protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, sporządzonego przez Wiesława Garbulińskiego posiadającego uprawnienia konstrukcyjno-budowlane do kierowania, nadzorowania oraz oceniania i badania stanu technicznego budynków i innych budowli nr 724/84 wynika, że zalecono:

- naprawę nadproża okienka strychu,
- remont drewnianego okapu,
- miejscowy remont murów i tynków elewacyjnych,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- remont prześwitu bramowego.

Ponadto stwierdzono, że elementy budynku znajdują się w nienależyтым stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej i naprawy głównej.

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 01/09/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.

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

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych, podestów i spoczników klatki schodowej oraz elementów konstrukcyjnych 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.

Z uwagi na stan awaryjny elementów konstrukcyjnych drewnianej więźby dachowej przedmiotowego budynku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi decyzją nr 757/2023 z dnia 18.12.2023r. nakazał właścicielowi przedmiotowego budynku wykonanie doraźnych zabezpieczeń.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych 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 25 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. Pogonowskiego 25 w Łodzi (dz. nr 289/2, P-9) 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.



Bohdan Wielanek
Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan 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.