

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/120 -2024/T-13- 2024/W/ZKK/ESZ

Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2024-02-05 P/7380/2024
L.DZ. Podpis <i>[podpis]</i>	

Łódź, dnia 26.01.2024r.

POSTANOWIENIE Nr 60/2024

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. Łęczyckiej 38 (dz. nr 199, W-29) 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. Łęczyckiej 38 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

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

- remont murów i tynków kominów,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- remont balustrad balkonowych,
- wykonanie opaski ochronnej,
- remont klatki schodowej,
- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- remont murów i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji,
- podstemplowanie pękniętego nadproża na I piętrze na klatce schodowej 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. Łęczyckiej 38 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. Łęczyckiej 38 w Łodzi, wyznaczonych na 11.12.2023r. o godz. 12.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 11.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Łęczyckiej 38 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest III 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. Na elewacji od ulicy stwierdzono spękanie nadproża nad otworem okiennym na II piętrze. W klatce schodowej widoczne są spękania w środku rozpiętości nadproży drzwiowych prowadzących do korytarzy wspólnych lokali mieszkalnych. Pęknięcia przebiegają w środkowej części nadproża oraz w skrajnej części nadproża i przechodzą w kierunku stopki stalowej sklepienia odcinkowego podestu piętrowego klatki schodowej (na I piętrze i na II piętrze). Na poddaszu stwierdzono uszkodzenie żeliwnego pionu kanalizacji i wywiewki, widoczne są przecieki. Na klatce schodowej widoczne są pęknięcia w narożach na łączeniu ściany szczytowej południowej ze ścianą podłużną wschodnią na kondygnacji poddasza. Ponadto stwierdzono pęknięcia pionowe na ścianach poprzecznych klatki schodowej na poddaszu i na II piętrze. Na poddaszu pęknięcie przebiega przez sufit w kierunku pionowych pęknięć ścian poprzecznych klatki schodowej. Brak dostępu do pomieszczeń strychowych.

Z przedłożonego protokołu nr 1/10/E/21 z października 2021r. sporządzonego przez Waldemara Durańskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/16/2019 i nr D/222/7/2019, wynika że instalacja jest sprawna i nadaje się do dalszej eksploatacji. W lokalu nr 11 należy wymienić instalację elektryczną, która uległa uszkodzeniu po pożarze.

Z protokołu nr 20/2023 z dnia 16.02.2023r. z okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzonego przez mistrza kominiarskiego Krzysztofa Bednarkiewicza posiadającego uprawnienia nr 6230, wynika że stwierdzono następujące nieprawidłowości, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia:

- w lokalu nr 14 – rura łącząca piec węglowy ze ścianą kominową przechodzi przez 2 pomieszczenia co grozi pożarem. Przewód wentylacyjny w kuchni jest niedrożny.

Lokale nr 3, nr 4, nr 7, nr 8/9 – nie zostały udostępnione do kontroli.

Z przedłożonego protokołu nr 45/2022 z kwietnia 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:

- remont murów i tynków kominów,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- remont balustrad balkonowych,
- wykonanie opaski ochronnej,
- remont klatki schodowej,
- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- remont murów i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji,
- podstemplowanie pękniętego nadproża na I piętrze na klatce schodowej oraz jego remont,
- remont podestu południowego wejściowego.

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

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych, nadproży drzwiowych klatki schodowej oraz stan techniczny 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 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. Łęczyckiej 38 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. Łęczyckiej 38 w Łodzi (dz. nr 199, W-29) 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
[Signature]
Jolanta 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.

