

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/ 293 - 21/T- 26 /2021/B/LK

Łódź, dnia 04.03.2021r.



POSTANOWIENIE NR 207 / 2021

Na podstawie art. 81c ust.2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020. poz. 1333 ze zm.) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020r., poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- postanawiam nałożyć na -

Gminę Miasto Łódź
reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

obowiązek dostarczenia, w terminie do 30 września 2021r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (II prawa oficyna) zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Młynarskiej 2 (działka nr 298/5 w obrębie B-47) .

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonych w dniu 14.01.2021r. oględzin na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Młynarskiej 2, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że na nieruchomości zlokalizowany jest kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z budynku frontowego, oficyny poprzecznej i dwóch oficyn usytuowanych po prawej stronie nieruchomości. Przedmiotowe oględziny dotyczyły budynku prawej oficyny (drugiej) usytuowany w głębi nieruchomości. Jest to budynek trzypiętrowy z poddaszem użytkowym. Wybudowany w technologii tradycyjnej w 1899 roku. Wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową, ogrzewanie za pomocą pieców na opał stały lub grzejników elektrycznych.

W wyniku zewnętrznych oględzin budynku stwierdzono, że ściany zewnętrzne budynku z cegły pełnej od strony podwórka są miejscowo spękane zwłaszcza w rejonie pasów międzyokiennych oraz w narożniku budynku od strony południowo-zachodniej. Spękania występują również na ścianie zewnętrznej przy gruncie. Niektóre pęknięcia ścian są o szerokości około 2-5 mm. Miejscowo występują ubytki cegły oraz tynku. Na narożniku budynku (od strony południowo-zachodniej) widoczne są ślady zalewania opadami atmosferycznymi. Wewnątrz budynku na ścianach klatki schodowej widoczne są miejscowe spękania ścian w różnych rejonach ścian, ubytki zmuśniętego tynku i zawilgocenia. W tej części zabudowy – w oficynie prawej (drugiej) usytuowane są lokale mieszkalne nr 71 i nr 73. W lokalach tych występują ślady zawilgocenia i zagrzybienia narożnika ścian w pomieszczeniach od strony południowo-zachodniej budynku oraz zagrzybienia przy ościeżach okiennych. W lokalu nr 73 przy oknach z PCW prawdopodobnie nieprawidłowo są zamontowane parapety pod ościeżnicą, gdyż na parapecie występuje zawilgocenie i napływa woda (podłożone są ścierki). Dodatkowo na ścianie zewnętrznej widoczne są braki wyprawy tynkarskiej pod w/w oknami, pod parapetami okiennymi. Taka sytuacja przyczynia się do podwyższenia poziomu wilgotności w mieszkaniu, nawiewu zimnego powietrza oraz trudności z ogrzaniem mieszkania za pomocą grzejników elektrycznych. W lokalu nr 71 na suficie w pokoju od strony południowo-zachodniej (ostatnim w amfiladzie) widoczne są włosowate spękania na suficie oraz ślady zawilgocenia i zagrzybienia w narożniku pokoju (od strony południowo-zachodniej budynku). Najemca zgłasza występujące nierówności i brak poziomu podłogi wykonanej obecnie z paneli podłogowych.

Nadmienić należy, że zarządca obiektu, Zarząd Lokali Miejskich reprezentowany przez Rejon Obsługi Najemców „Północ” przy ul. Limanowskiego 194 w Łodzi, przedłożył protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego przedmiotowego obiektu z dnia 07.08.2019r. sporządzony przez mgr inż. Marka Pacholczyka – upr. budowlane nr 37/75/Łm. Z protokołu wynika, że ogólny stan techniczny budynku oficyny prawej ocenia się jako dopuszczający a stopień zużycia elementów obiektu oceniono średnio na 75%. Wskazano na konieczność wykonania (jako I stopień pilności) m.in. remontu klatki schodowej wraz z remontem konstrukcji schodów, podestów i posadzek, remontu tynków elewacji. Natomiast wzmocnienie ścian poprzez „zszycie” w miejscach zarysowań określono jako III stopień pilności do wykonania w okresie do pięciu lat. W opinii organu nadzoru naprawa tynków zewnętrznych w pierwszej kolejności jest bezcelowa, gdyż najpierw należy wykonać naprawę pęknięć murów budynku.

Należy wskazać, że budynek przez wiele lat nie był remontowany i swym wyglądem szpeci otoczenie. Stan techniczny części budynku jest nieodpowiedni i może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Mając powyższe na względzie organ nadzoru zobligowany jest przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, ponieważ przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane nakładają na właściciela

lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w związku z art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane).

W związku z tym dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego. W tym celu niezbędnym jest wydanie postanowienia zobowiązującego właściciela / zarządcę nieruchomości do przedstawienia ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego, umożliwiającej zebranie materiału dowodowego niezbędnego do dokonania porównania stanu faktycznego z wzorcem wynikającym z dyspozycji norm prawa budowlanego, a następnie wydanie decyzji mającej na celu rozstrzygnięcie sprawy co do jej istoty. Przepis ten wymienia trzy kategorie przesłanek nałożenia obowiązku dostarczenia odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Podstawą nałożenia obowiązku w oparciu o wskazany przepis są uzasadnione wątpliwości co do jakości robót budowlanych czy też stanu technicznego obiektu budowlanego.

W związku z powyższym organ wydając postanowienie na podstawie tego przepisu, powinien wskazać, że istnieją uzasadnione wątpliwości, które wymagają przedstawienia stosownej oceny bądź ekspertyzy technicznej. W przedmiotowej sprawie istnieją okoliczności uzasadniające sporządzenie ekspertyzy przedmiotowego budynku mieszkalnego. Z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny obiekt może powodować wystąpienie zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Powinna jednoznacznie wyjaśnić wszystkie wątpliwości związane ze stanem technicznym budynku mieszkalnego z opisem wykonania zabezpieczeń wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust.2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy i nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono pogląd, iż do zastosowania art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane wystarczy uzyskanie informacji dotyczącej niewłaściwego stanu technicznego budynku, o ile nie budzi ona wątpliwości co do swej prawidłowości (wyrok NSA z dnia 13.03.2008r. II OSK 214/07, Legalis).

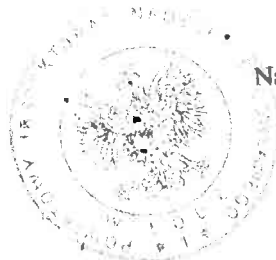
Poczynione ustalenia w pełni uzasadniają skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji określonych przepisem art. 81 c ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Dla ewentualnego wdrożenia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi postępowania, o którym mowa w cytowanym przepisie i merytorycznego załatwienia sprawy konieczne jest przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej zawierającej jednoznaczne wskazania co do sposobu usunięcia nieprawidłowości.

Zgodnie z treścią art. 81 c 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 właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszt ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia.
2. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w **jednym** egzemplarzu. Dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w **trzech** egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. **Gmina Miasto Łódź**

reprezentowana przez **Zarządu Lokali Miejskich, 90-514 Łódź, Al. Kościuszki 47**

Do wiadomości:

1. Rejon Obsługi Najemców „Północ”, ul. B. Limanowskiego 194, 91-027 Łódź
2. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury
ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź
3. a / a