

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/ 224 -2021/T- 14-2021/S/ZKK/KJE

Zarząd Lokalny Miejskich	
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
wpl. dnia	22-02-2021
KANCELARIA	
Dz. Podpis	

Łódź, dnia 2021.02.16 r.

POSTANOWIENIE NR 138/2021

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję -

Gminie Miastu Łódź

dostarczenie sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (oficyna poprzeczna), usytuowanego na nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Kilińskiego 14 (dz. ewid. nr 286/2, obr. S-1), wraz z dokumentacją techniczną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem ścian zewnętrznych, konstrukcji: stropów, dachu i klatki schodowej.

Dokumentację techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

w terminie do dnia 15.05.2021 r.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonych oględzin budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna poprzeczna), zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Kilińskiego 14 (dz. nr 286/2, obr. S-1), dokonanych w dniu 14.12.2020 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że:

- budynek mieszkalny wielorodzinny (oficyna poprzeczna) jest w wykazie kart adresowych gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi,
- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny (oficyna poprzeczna), cztero-kondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem. Budynek wybudowany jest w systemie tradycyjnym, ściany murowane z cegły, jednowarstwowe; konstrukcja stropów i dachu drewniana, schody na poddasze drewniane, dach jednospadowy,
- podczas oględzin na elewacji frontowej stwierdzono, że w rejonie nadproży okiennych występują pionowe rysy i pęknięcia na różnych kondygnacjach. Widoczne są ubytki tynku, ubytki gzymsu okapowego i gzymsu podokiennika, uszkodzenia płyt balkonowych. Ściana na całej długości budynku w przyziemiu zawilgocona, brak opaski. Na ścianie szczytowej, północnej widoczny brak tynku, zniszczona zaprawa wapienna, na ścianie tylnej, wschodniej widoczny brak tynku, zniszczona zaprawa wapienna, widoczna dylatacja pionowa budynku, (w wykopie prowadzonym przy ścianie widoczne nadproża zamurowanych otworów okiennych piwnic). Ponadto stwierdzono ubytki cegieł i spoin między cegłami w ścianie zewnętrznej podłużnej wschodniej oraz szczytowej północnej,

- w klatce schodowej stopnice wytarte, biegi schodowe od spodu spękane. Na ścianach klatki schodowej widoczne ubytki tynku, liczne rysy i spękania, pęknięcia biegnące przez całą wysokość budynku w ciągu kanału kominowego, na III i IV kondygnacji widoczne ślady zalania z ubytkami i odparzonymi tynkami. Na ostatniej kondygnacji po stronie północnej w narożniku zachodnim widoczna rysa i liczne pęknięcia. Schody na poddasze drewniane z ubytkami, miejscowo zmurszałe, stopnice wytarte,
- na poddaszu widoczne ślady zalania na suficie i ścianach, tynk na suficie wapienny na trzcinie mocowany do desek z ubytkami (ciemne wykwity, korozja biologiczna) tynk na ścianach zawilgocony, łuszczący się, odpadający,
- więźba dachowa drewniana mokra, widoczne liczne zacieki, zawilgocenia, ciemne wykwity, korozja biologiczna, widoczne ugięcie w części zachodniej przy ścianie południowej,
- głowice kominowe ponad dachem uszkodzone, widoczne rysy i pęknięcia. Głowica kominowa w części południowo zachodniej, rozebrana lub uległa uszkodzeniu,
- budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, ogrzewanie piecowe, gazowe, elektryczne.

W lokalu nr 5 na podłozie, przez całą szerokość budynku pęknięcie w szklawie kafli podłogowych, niewielkie pęknięcie na suficie i w narożniku. W lokalu nr 7 na ścianie wschodniej rysy i pęknięcia, w narożnikach okiennych rysy, w całym lokalu zawilgocenia w narożnikach i grzyb na ścianie północnej.

Przedmiotowy budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.

Podczas oględzin bez dokonania odkrywek nie można ocenić stanu technicznego konstrukcji drewnianej stropów i dachu, ani ścian zewnętrznych, czy rysy i pęknięcia są tylko powierzchniowe, czy na całą grubość ściany.

Według przeglądu budowlanego pięcioletniego z sierpnia 2016 r., wykonanego przez Pawła Lewandowskiego, posiadającego uprawnienia nr 421/88/WŁ i Jerzego Wasiaka posiadającego uprawnienia nr 290/88/WŁ, zalecono wykonać remont balkonów w latach 2017-2018 i uzupełnić tynki na elewacji, zalecenia nie wykonano.

Według przeglądu budowlanego rocznego z czerwca 2019 r., wykonanego przez Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia nr 179/93/WŁ, stan techniczny budynku jest dopuszczający; pilnie należy wykonać remont gzymsu okapowego, zalecany remont balkonów i balustrad, spękanych murów, nadproży i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji, remont klatki schodowej i wymiana zużytej stolarki okiennej.

Po analizie całego zebranego materiału dowodowego, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego: ścian zewnętrznych, klatki schodowej, głowic kominowych, konstrukcji drewnianej: stropów, dachu, budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna poprzeczna), usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Kilińskiego 14 (dz. nr 286/2, obr. S-1) i czy wskazane nieprawidłowości stanu technicznego budynku nie stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym, należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, 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 dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna poprzeczna), usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Kilińskiego 14 (dz. nr 286/2, obr. S-1), ze szczególnym uwzględnieniem ścian zewnętrznych, przewodów kominowych, konstrukcji: stropów, dachu i klatki schodowej, zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i będącą czynnym członkiem izby samorządu zawodowego. Jeżeli zostaną stwierdzone nieprawidłowości, do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia nieprawidłowości.

W/w nieprawidłowości stanu technicznego mogą powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi mieszkających w budynku i korzystających z jego otoczenia.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę stanu technicznego budynku, z uwzględnieniem obowiązujących norm, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Kilińskiego 14 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47, która jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.
3. Wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
4. 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 administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczną – w trzech egzemplarzach.
6. Dokumentację techniczną należy uzgodnić z łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Podpis]
Bolesław Wójcik

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez: Zarząd Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. Wojewódzki konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99-425, Łódź
3. a/a.