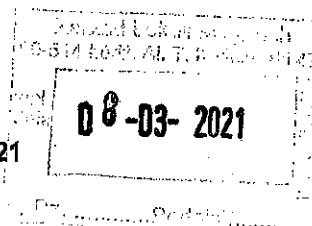


POSTANOWIENIE NR 183 /2021



Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.Dz.U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U. z 2020r. poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu,

nakazuję

Gminie Miasto Łódź

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze szczególnym uwzględnieniem przewodów kominowych, więźby dachowej w obszarze wyłazu dachowego oraz balkonu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 117 (dz. nr 99 obręb W-29)

w terminie do 30.04.2021r.

UZASADNIENIE

W dniu 19.10.2020r.(l.dz.11484/20),wpłynęło pismo od lokatorów z prośbą „o sprawdzenie stanu technicznego budynku przy ul. Przybyszewskiego 117 i mieszkań ponieważ zarówno lokale jak również kamienica ukazuje wiele pęknięć ścian i sufitów wewnątrz jak i na zewnątrz budynku oraz odpadające tynki”.

Na wezwanie tut. organu w dniu 17.11.2020r. stawił się Pan Marek Piórek pełnomocnik działający w imieniu Gminy Miasto Łódź reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich przedkładając : książkę obiektu ; protokół pomiarów instalacji elektrycznych z sierpnia 2017r. sporządzony przez Waldemara Durańskiego , z którego wynika , iż instalacja elektryczna w budynku jest sprawna; protokół przeglądu przewodów kominowych sporządzony na dzień 11.06.2018r. przez Krzysztofa Bednarkiewicza (upr. nr 6230) stwierdzającego brak wentylacji w pomieszczeniach kuchni , nieprawidłowości podłączeń wentylacji z zaleceniem dobudowy kanałów i uszczelnieniem kanałów dymowych i wentylacyjnych; protokół kontroli okresowej rocznej stanu technicznego budynku z dnia 18.08.2019r. sporządzony przez Pana Jarosława Drymera (upr. nr 179/93/WŁ) z zapisem , iż budynek jest w stanie dopuszczającym i jest użytkowany w sposób niezagrażający życiu i zdrowiu ludzi z zaleceniem wykonania remontu obróbek blacharskich na elewacjach , naprawy tynków kominów , spękanych murów , nadproży, gzymsów i tynków elewacji oraz remont klatki schodowej w trybie pilnym ;protokół przeglądu okresowego 5-letni sporządzony przez Panią Nelly Hołownię (upr. nr 412/94/WŁ) na dzień 26.06.2017r. z zaleceniem odkucia odparzonych tynków, wymiany fragmentów więźby dachowej i pokrycia , montażu nowych obróbek blacharskich .

W dniu 04.01.2020r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził oględziny w trakcie których stwierdzono , iż na nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny

z lokalami użytkowymi w poziomie parteru ; część mieszkalna i jeden lokal usługowy użytkowane. Budynek usytuowany w liniach regulacyjnych ulic: Przędzalnianej i Przybyszewskiego w kształcie litery „L”. Konstrukcja : ściany murowane, stropy drewniane , dach drewniany przekryty papą. W budynku dwie klatki schodowe z prefabrykowanymi schodami na belkach stalowych do poziomu II piętra , na strych schody drewniane. Budynek trzykondygnacyjny , niepodpiwniczony z poddaszem użytkowanym jako strych. Wyposażony w instalacje: elektryczną , wodno-kanalizacyjną , ogrzewanie piecowe. Na elewacjach widoczne pęknięcia i rysy z fragmentami odparzonego tynku i luźnych cegieł (szczególnie przy gzymsie na elewacji południowej od strony podwórza i narożniku północno-zachodnim) . Największe ubytki występują na elewacji wschodniej na ścianie szczytowej przy kominach oraz ścianie wschodniej od podwórza na wysokości I piętra . Widoczne wokół całego obiektu zawilgoconie z mchem w poziomie cokołu , szczególnie przy rurach spustowych , część cokołów z odparzonym tynkiem. Wewnątrz budynku widoczne przerdzewiałe belki spocznikowe podestów i biegów klatek schodowych z odparzonym tynkiem na sklepieniach (widoczna trzcina) .Wyjście na dach zawilgocone . Na klatce schodowej na suficie ubytek tynku z widoczną korozją biologiczną konstrukcji dachu po wielokrotnych zalaniach wodami opadowymi . Na korytarzach na wszystkich kondygnacjach odczuwalne ugięcia podłogi . W poziomie parteru zamurowane do wysokości około 2,0m wszystkie okna na elewacji północnej i zachodniej. Brak wejścia do budynku od strony ul. Przędzalnianej . Wejścia do obu klatek schodowych od strony podwórka. Okna częściowo PCV , częściowo drewniane. Balkon znajdujący się w poziomie I piętra w narożniku północno-zachodnim pokryty deskami z oznakami korozji biologicznej , wsporniki stalowe „kute” skorodowane. Odparzone tynki i luźne cegły zagrażają życiu i mieniu zwłaszcza od strony ulic ze względu na usytuowanie budynku w pasie drogowym przy chodniku.

W dniu 21.01.2021r.(l.dz.635/21) wpłynął protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzony na dzień 16.06.2020r. przez Mistrza kominiarskiego Pana Krzysztofa Bednarkiewicza (upr. nr 6230) , z którego wynika , iż w przedmiotowym budynku w wielu lokalach mieszkalnych i użytkowych brak jest wentylacji , bądź jest nieprawidłowo podłączona do wspólnych kanałów , przewody kominowe są nieszczelne i niedrożne oraz brak nawiewu powietrza zewnętrznego.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego na podstawie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących przede wszystkim: przewodów kominowych , więźby dachowej w obszarze wylazu dachowego oraz balkonu.

Ekspertyza techniczna powinna zawierać analizę stanu technicznego budynku z uwzględnieniem obowiązujących norm, winna też zawierać jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, jak również powinna określić czy części budynku nie należy wyłączyć z użytkowania.

Zgodnie z treścią 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.

Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego ma charakter dowodowy i nie rozstrzyga sprawy merytorycznie. Dopiero po spełnieniu obowiązku nałożonego tym postanowieniem organ wyda decyzję rozstrzygającą sprawę co do istoty. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania ekspertyzy technicznego przez uprawnione osoby stanowi jedynie część postępowania dowodowego.

Przedłożenie ekspertyzy technicznej wraz z projektem określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości pozwolą ustalić czy zachodzą podstawy do dalszego prowadzenia postępowania.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 117 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia.

2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust 4 prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.

3. Ekspertyza techniczna budowlana winna być przedłożona w jednym egzemplarzu i musi zawierać: część opisową i rysunkową dotyczącą wykonanych robót oraz trzy egzemplarze dokumentacji technicznej określającej sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.



Powiatowy Inspektor
Lodzi Budowlanego w Łodzi

Robert Wielanek

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. a/a.

