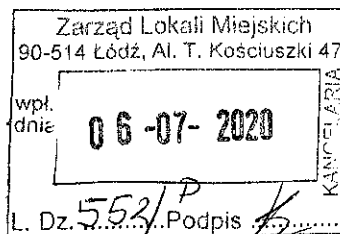


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI
91-202 Łódź, ul. Warecka 3**



Łódź, dnia 30.06.2020 r.

PINB/7356/1752-18/T-55-2020/P/APK

POSTANOWIENIE NR 412 / 2020

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zmianami), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakazuję -

Gminie Miasto Łódź reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podchorążych 8 (działka nr 308/2, obręb P-4), ze szczególnym uwzględnieniem ścian nośnych, instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych wraz z jednoznacznym określeniem sposobu usunięcia występujących nieprawidłowości poprzez wskazanie konkretnych czynności (robót budowlanych) jakie należy wykonać w celu doprowadzenia przedmiotowego obiektu do właściwego stanu technicznego,

w terminie do 30 września 2020 r.

UZASADNIENIE

W dniu 14.04.2017 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, przeprowadził oględziny na nieruchomości przy ul. Podchorążych 8 (działka nr 308/2, obręb P-4) w Łodzi i stwierdził, że na ww. nieruchomości znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne. Budynek prawej oficyny, został wyłączony z użytkowania przez Gminę oraz przeznaczony do rozbiórki. W budynku lewej oficyny (budynek frontowy) stwierdzono spękania ścian i nadproży. Stwierdzono również nieodpowiedni stan techniczny szafy energetycznej ze względu na postępującą korozję, nieodpowiedni stan techniczny instalacji elektrycznej poprowadzonej na elewacji, brak odpowiedniego zabezpieczenia nadproża stalowego na elewacji zachodniej oraz niezakrytą kanalizację sanitarną przebiegającą wzdłuż ściany klatki schodowej budynku.

W tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podchorążych 8.

Z protokołu nr 1487/2019 z dnia 30.06.2019 r. z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku, zawierającego wszystkie elementy przeglądu rocznego, wykonanym dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego przez Wiesława Garbulińskiego, upr. bud. nr 724/84 wynika, że ogólny stan techniczny budynku jest dopuszczający. We wnioskach zawartych w ww. przeglądzie zawarto informację: „elementy budynku znajdują się w nienależyтым stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub naprawy głównej”.

Wg. przedłożonego protokołu nr 36/10/E/19 z października 2019 r. z badań i pomiarów okresowo – kontrolnych w budynku mieszkalnym przy ul. Podchorążych 8 instalacji elektrycznych, wykonanego przez Waldemara Durańskiego (upr. nr E/322/16/2019):

„1. Należy wykonać uziemienie punktu rozdziału przewodu ochronno-neutralnego PEN na przewód Ochronny PE i neutralny N.

2. Wykonać konserwacje i uzupełnienia instalacji elektrycznej”.

Wg. protokołu kominiarskiego z dnia 27.02.2019 r. sporządzonego przez mistrza kominiarskiego Dawida Kaletę „objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają wyżej wymienionym przepisom. Dotyczy to w szczególności następujących stwierdzonych uchybień:

1. W lokalu użytkowym 1U:

- kanał dymowy z podłączeniem pieca jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;
- wentylacja kuchni jest niedrożna; kratka wentylacyjna zamalowana farbą – należy wymienić;
- wentylacja pokoju (2 szt.) są niedrożne; kratki wentylacyjne zamalowane farbą – należy wymienić;

2. W lokalu użytkowym 2U:

- brak wentylacji;

3. W lokalu nr 3:

- pochłaniacz zapachów i wentylacja łazienki podłączone są nieprawidłowo rurą PCV do wspólnego kanału – należy usunąć wentylację mechaniczną i zamontować grawitacyjną oraz rozdzielić wentylacje kuchni i łazienki do osobnych kanałów;
- występuje kuchenka gazowa na gaz z butli – pomieszczenie z zainstalowaną kuchenką gazową nie posiada prawidłowej dolnej wentylacji przypodłogowej dla urządzenia zasilanego gazem płynnym – urządzenie to nie może być użytkowane;
- należy uszczelnić wlot do kanału dymowego oraz kanał dymowy z podłączeniem pieca jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;
- w kanale dymowym znajdują się nieprawidłowe pręty stalowe – należy usunąć;
- kanał wentylacji kuchni/łazienki jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;
- kanał wentylacji kuchni/łazienki posiada nieprawidłowy wylot górny ponad dachem – należy zamontować nasadę stalową;

4. W lokalu nr 4:

- w kuchni należy wymienić kratkę wentylacyjną;
- kanał wentylacji kuchni jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;
- kanał wentylacji kuchni posiada nieprawidłowy wylot górny ponad dachem – należy zamontować nasadę stalową;
- kanał dymowy jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;
- należy zamontować drzwiczki do usuwania sadzy w kanale dymowym;

5. W lokalu nr 5:

- kanał wentylacji kuchni jest nieszczelny – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;
- kanał wentylacji kuchni posiada nieprawidłowy wylot górny ponad dachem – należy zamontować nasadę stalową;
- należy zamurować w sposób trwały cegłą na zaprawie cementowej wlot po dawnym podłączeniu pieca (w lokalu zamontowane jest ogrzewanie elektryczne);

6. W lokalu nr 6:

- wentylacja kuchni podłączona do nieprawidłowej rury o średnicy 130 mm – należy wymienić na rurę o średnicy wewnętrznej 150 mm;
- występuje kuchenka gazowa na gaz z butli – pomieszczenie z zainstalowaną

kuchenką gazową nie posiada prawidłowej dolnej wentylacji przypodłogowej dla urządzenia zasilanego gazem płynnym – urządzenie to nie może być użytkowane;

- kratka wentylacyjna w łazience posiada nieprawidłowy wymiar – należy powiększyć do wymiaru 14/14 cm;
- kanał wentylacji łazienki posiada nieprawidłowy wylot górny ponad dachem – należy zamontować nasadę stalową;
- w WC brak wentylacji;
- brak drzwiczek do usuwania sadzy w jednym kanale dymowym;
- kanały dymowe (2 szt.) są nieszczelne – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą;

7. Kanały dymowe oraz wentylacyjne we wszystkich pionach są nieszczelne – należy uszczelnić od wewnątrz na całej długości masą uszczelniającą.

8. Na dachu należy usunąć anteny telewizyjne z kominów i uzupełnić braki w tynku na kominach.

9. Na strychu należy uzupełnić braki w tynku na kominach i usunąć materiały łatwopalne; belki drewniane znajdują się zbyt blisko kominów”.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Podchorążych 8 (działka nr 308/2, obręb P-4), w szczególności stanu technicznego ścian nośnych, instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych w budynku. W związku z powyższym konieczne jest nałożenie obowiązku sporządzenia ekspertyzy technicznej.

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.

Zgodnie z treścią art. 61 ustawy Prawo budowlane w czasie użytkowania obiektu właściciel lub zarządca jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

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 jej istoty. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania ekspertyzy technicznej przez uprawnione osoby stanowi jedynie część postępowania dowodowego.

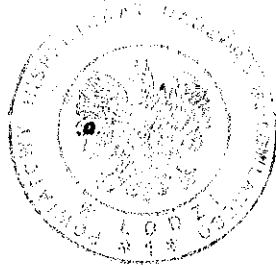
Właścicielem nieruchomości w Łodzi przy ul. Podchorążych 8 (działka nr 308/2, obręb P-4) jest Gmina Miasto Łódź (wg. księgi wieczystej nr LD1M/00097343/6) w związku z tym jest adresatem ww. rozstrzygnięcia.

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 ww. postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust. 4 prawa budowlanego, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa ww. postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Bogdan Wierzbicki

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju,
Wydział Urbanistyki i Architektury, 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104,
2. a/a.