

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/1571-2023/T- 185 - 2023/W/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 15.12.2023r.

Zarząd Lokali Miejskich
90-514 Łódź

Wpł.
dnia **2023-12-19**

L.DZ. *P/77877/2023* Podpis *Trade*

POSTANOWIENIE Nr 913 /2023

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.Kościuszki47 w Łodzi**

do dostarczenia – w terminie do dnia 30 kwietnia 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego przy ul. Targowej 51 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

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 frontowego, zlokalizowanego przy ul. Targowej 51 w Łodzi, przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

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

- remont drewnianego okapu konstrukcji dachu,
- remont murów, wystrojów architektonicznych i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji,
- pilny remont gzymsów,
- podstemplowanie i remont nadproży na I piętrze (2 szt.) i na II piętrze (2szt.),
- wykonanie daszków ochronnych nad chodnikiem przeciwko spadającym odłamkom z elewacji,
- remont balkonów,
- remont balustrad balkonowych i obróbek balkonów,
- remont klatki schodowej,
- podstemplowanie podestów na klatce schodowej,
- podstemplowanie 3szt. nadproży okiennych na klatce schodowej oraz ich remont,
- remont prześwitu bramowego,
- wymianę kraty wysypu piwnicznego,
- remont schodów do piwnicy, remont piwnicy,
- wstawienie jednego skrzydła klapy do piwnicy,
- wymianę zużytej stolarki okiennej i drzwiowej.

Złożone zawiadomienie przez mgr inż. Jarosława Drymera zawierało braki formalne. Pismo nie zostało opatrzone podpisem autora.

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. Targowej 51 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 10.11.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował właściciela przedmiotowego budynku o oględzinach stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlokalizowanego przy ul. Targowej 51 w Łodzi, wyznaczonych na 23.11.2023r. na godz. 13.30.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 23.11.2023r. na nieruchomości przy ul. Targowej 51 w Łodzi stwierdzono, że budynek frontowy jest budynkiem IV kondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym. Budynek jest zamieszkały. Na elewacji od ulicy stwierdzono luźne i odparzone tynki nad gzymsem pośrednim III piętra, miejscowe ubytki tynku aż do cegły, ubytki detali architektonicznych, luźny fragment gzymsu nad parterem w narożu budynku. Luźne odparzone tynki stwierdzono także na elewacji północnej przedmiotowego budynku. Ponadto stwierdzono pęknięcie pionowe ściany nośnej przy lewym filarze prześwitu bramowego i zarysowania w środkowej części nadproży okiennych. Balkony (3szt.) od spodu zabudowane są drewnianą konstrukcją, która jest zużyta technicznie. Płyty balkonowe od spodu przeciekają co świadczy o braku izolacji przeciwwilgociowej balkonów lub o jej uszkodzeniu. Na elewacji od podwórza widoczne są pęknięcia w nadprożach i ścianach między oknami w pionie. Pęknięcia występują na całej elewacji i na całej wysokości budynku. W klatce schodowej widoczne są zarysowane ukośne i podłużne podestów i spoczników międzykondygnacyjnych. Ponadto stwierdzono pęknięcia w nadprożach okiennych klatki schodowej i widoczne są również na zewnątrz budynku co świadczy, że pęknięcia przechodzą przez całą grubość muru. Ponadto stwierdzono pęknięcia w narożach klatki schodowej i ściany zewnętrznej nośnej od podwórza. Pęknięcia w narożach występują na całej wysokości klatki schodowej. W prześwicie bramowym stwierdzono zarysowania występujące w kilku polach sklepień odcinkowych. Więźba dachowa drewniana bez stanów awaryjnych. Podłoga poddasza jest uszkodzona, miejscowo brak desek. Pozostałe deski na fragmencie uginają się. Na poddaszu stwierdzono uszkodzenie dwóch wywiewek instalacji kanalizacji. W obrębie jednego komina stwierdzono zmurszałe i spróchniałe poszycie z desek. Na III piętrze przedmiotowego budynku, w korytarzu wspólnym ogólnodostępnym z klatki schodkowej stwierdzono nierówną, miejscami zapadniętą drewnianą podłogę. Brak możliwości oceny belek stropowych stropu korytarza. Uszkodzenie podłogi w korytarzu wspólnym może stwarzać zagrożenie dla zdrowia użytkowników.

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

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych, spękanych sklepień odcinkowych stropu nad prześwitem bramowym, spękanych ścian klatki schodowej w narożach, zabudowanych konstrukcją drewnianą płyt balkonowych, stropów międzykondygnacyjnych. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie jest w stanie przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponuje - rozstrzygnąć powstałych wątpliwości.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым 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 frontowego, zlokalizowanego przy ul. Targowej 51 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Kamienica zlokalizowana przy ul. Targowej 51 w Łodzi figuruje w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi.

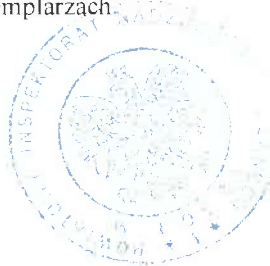
W związku z powyższym dokumentacja techniczno-budowlana zawierająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia winna być zaopiniowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Targowej 51 w Łodzi (dz. nr 17/1, W-25) 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.



Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

2. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź.
3. Urząd Miasta Łodzi Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
4. a/a.