

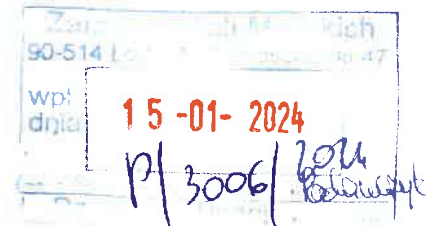
Łódź, dnia 25.01.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/27-2024/T- 4- 2024/G/ZKK/ESZ



**POSTANOWIENIE Nr 25/2024**

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.Kościuszki 47 w Łodzi**

**do dostarczenia – w terminie do dnia 31 maja 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.**

**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 nr 59/2023 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi, przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

Z załączonego protokołu nr 59/2023 z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynika, że zalecono:

- remont murów i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji,
- remont spękanych nadproży i gzymsu. Nadproże od frontu pilnie do remontu.

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. Poznańskiej 41 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 08.11.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował właściciela przedmiotowego budynku o oględzinach stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi, wyznaczonych na 14.12.2023r. na godz. 12.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 14.12.2023r. na nieruchomości przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest parterowy z poddaszem. Na elewacji północnej i zachodniej stwierdzono pionowe i ukośne pęknięcia występujące w okolicach nadproży otworów okiennych i drzwiowych. Stan techniczny spękanych ścian nośnych budzi wątpliwości tut. organu. Dodatkowo belka stalowa nadproża okna na elewacji północnej jest skorodowana, posiada ubytki szpałdowania. Pokrycie dachowe od strony północnej jest pofałdowane – do wymiany. Od strony południowej pokrycie dachowe jest po naprawie. Więźba dachowa bez uszkodzeń elementów konstrukcyjnych. Na elewacji wschodniej i południowej widoczne są fragmenty ubytków tynków grożących odpadnięciem. W budynku zamieszkałe są dwa lokale.

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

Wątpliwości tut. organu budzi stateczność ścian nośnych i uszkodzonego nadproża nad otworem okiennym na elewacji północnej. Stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie jest w stanie przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponuje - rozstrzygnąć powstałych wątpliwości.

Z przedłożonego w dniu oględzin protokołu nr 61/2022 z okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi, sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ wynika, że zalecono:

- miejscową naprawę nieszczelności w pokryciu dachu,
- remont obróbek blacharskich dachowych, instalacji odwodnienia i obróbek elewacyjnych budynku,

- remont murów i tynków zewnętrznych oraz malowanie elewacji,
- remont spękanych nadproży i gzymsu. Nadproże od frontu pilnie do remontu.

Z przedłożonej opinii kominiarskiej nr 61/22 z dnia 22.02.2022r. sporządzonej przez mistrza kominiarskiego Dariusza Robaka wynika, że w lokalu nr 1 /2 i lokalu nr 3 /4 brak jest wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu kuchni.

Ponadto w w/w opinii wskazano, że w lokalach w których użytkowane są urządzenia grzewcze węglowe, gazowe zaleca się zainstalowanie czujników tlenu węgla, ponadto należy zapewnić stały dopływ powietrza w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń grzewczych (gazowe, węglowe), grawitacyjnej wentylacji wywiewnej oraz pełnej wymiany powietrza w pomieszczeniach.

W w/w lokalach użytkowane są kuchnie węglowe i piece węglowe.

W/w nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

Z przedłożonego protokołu nr 56/07/E/19 z lipca 2019r. sporządzonego przez Waldemara Durańskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/16/2019 i nr D/222/7/2019 oraz Jacka Chaładzińskiego posiadającego uprawnienia nr E/322/321/2016, wynika że w budynku należy przewidzieć remont instalacji elektrycznej z zastosowaniem przeniesienia liczników elektrycznych do szafy zespolonej, dostosowując tym samym układ sieci instalacji do TN-S.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych 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 jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Ekspertyza techniczna stanu technicznego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi winna zawierać zakres dotyczący stanu technicznego ścian nośnych i nadproży oraz przewodów kominowych.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Poznańskiej 41 w Łodzi (dz. nr 114, G-5) 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.



Powiatowy 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. Urząd Miasta Łodzi Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
3. a/a.