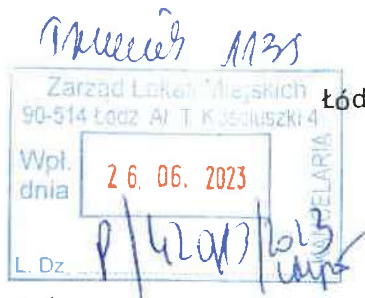


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/ 770 - 2023 / T - 77 - 2023/P/ZKK/KW



Łódź, dnia 21.06.2023r.

POSTANOWIENIE Nr 508 / 2023

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. 2023r. poz. 682 ze zm., dalej PrBud), oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. 2023r. poz. 775 ze zm., dalej Kpa) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakładam -

**na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47**

**obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 15.09.2023r.,
ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Proletariackiej 3 (dz. nr 8, obr. P-29) wraz z dokumentacją
techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia
stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez odpowiednio uprawnioną osobę
i zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.**

Uzasadnienie

W dniu 21.02.2023r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo z dnia 21.02.2023r., L.dz. 1384/23 Pani Jadwigi Nowak zam. w Łodzi przy ul. Proletariackiej 3 m 42/44 oraz Pana Piotra Mizerskiego zam. w Łodzi przy ul. Proletariackiej 3 m 36, działających w imieniu mieszkańców kamienicy przy ul. Proletariackiej 3, z prośbą o przeprowadzenie wizji lokalnej budynku. Prośbę swą uzasadniono „złym stanem sanitarno – technicznym, zniszczonym przeciekającym dachem, zalanymi szczytami kamienicy, zagrzybieniem mieszkań i korytarzy, załamaniem kominów powodującym zakaz palenia w niektórych mieszkaniach”.

W związku z powyższym pismem z dnia 28.02.2023r., znak: PINB/7325/R-828-2023/P/ZKK/KW tut. organ wezwał Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, do przedłożenia aktualnych protokołów przeglądów budynku, książki obiektu budowlanego oraz wszelkiej dokumentacji dotyczącej stanu technicznego budynku tj. ekspertyz, orzeczeń itp.

Z przekazanych w dniu 04.04.2023r., L.dz. 2812/23 dokumentów, wynika iż:

- wg. protokołu nr 359/2022 z dnia 01.05.2022r. z rocznej okresowej kontroli stanu technicznego budynku sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera (upr. bud. nr 179/93)

oraz mgr inż. Tomasza Majewskiego (upr. bud. nr 281/87/Wł), w stanie awaryjnym jest elewacja. Zalecany jest pilny projekt i remont spękanych nadproży okiennych, remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji, ponadto przed kolejnym przeglądem należy wykonać:

- remont pokrycia dachowego,
- remont murów i tynków kominów,
- remont instalacji odwodnienia dachu (rynien i rur spustowych),
- remont balkonów,
- remont balustrad balkonów,
- demontaż anten i daszków na balkonach,
- remont klatek schodowych,
- remont nawierzchni podwórka,
- remont prześwitu bramowego.

Budynek zużyty technicznie, znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia. Należy pilnie wykonać całkowity remont lub rozbiórkę budynku.

- wg. protokołu z kontroli 5 – letniej z 30.06.2019r. stanu technicznego budynku, sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93 wynika, iż pilnie należy wykonać remont piwnic oraz wykonać remont murów i tynków kominów. Ponadto: zalecany jest pilny projekt i remont spękanych nadproży oraz remont prześwitu bramowego.

- wg. protokołu nr 9/3 z dnia 18.03.2022r. z okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzonego przez mistrza kominiarskiego Jerzego Iwańskiego z firmy Ag-Mag Mariusz Olejnik wynika, iż przewody kominowe w niektórych lokalach są niedrożne, zaś nieszczelne przewody kominowe należy uszczelnić na całej długości. Do czasu usunięcia nieprawidłowości wprowadzono zakaz korzystania z urządzeń ogrzewczo – kominowych.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził w dniu 10.05.2023r. oględziny budynku przy ul. Proletariackiej 3 w Łodzi, w trakcie których stwierdził, iż:

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny 4- kondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Budynek jest zamieszkały. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowany. Elewacja nie posiada znacznych pęknięć. Na ścianie północnej widoczne pęknięcie przebiegające wzdłuż odcinka kominowego oraz narożnika północno- zachodniego. Balkony po remoncie masą uszczelniającą (od strony elewacji budynku). Zgodnie z informacją uzyskaną od Pani Katarzyny Świderskiej, posiadającej pełnomocnictwo Zarządu Lokali Miejskich do reprezentowania w trakcie przedmiotowej kontroli, prace zostały wykonane w 2020r. Nadproża okienne bez znaczących spękań. Attyka nie wykazuje śladów odchylenia, ani odspojenia od ściany. Narożnik północno-wschodni, do wysokości I kondygnacji, z dużym odparzeniem tynku odstaniającym cegły. W nieodpowiednim stanie technicznym jest poszycie dachowe – fragmentaryczna naprawa nie spełnia swojej funkcji (widoczne zalania klatki schodowej ostatniej kondygnacji oraz kominów). Głowice kominowe z licznymi ubytkami i pęknięciami. Dodatkowo z protokołu z okresowej kontroli Budynek posiada 3 klatki schodowe z wejściem od strony zachodniej. Klatki zostały wzmocnione i spięte klamrami w konstrukcji z belek stalowych zamieszczonych po obu stronach ściany

podłużnej. Więźba dachowa drewniana ze śladami zużycia technicznego i biologicznego. Nie stwierdzono zawilgocenia elementów ścian konstrukcyjnych, jedynie kominy posiadają ślady zawilgocenia z rdzawo – czarnym nalotem. Schody w stanie dobrym z niewielkimi ubytkami. Balustrady i poręcze w stanie dobrym. Ściany ostatniej kondygnacji ze śladami zalania, ubytkami na odcinkach przystropowych i nielicznymi spękaniem.

Podesty i spoczniki klatki schodowej z nielicznymi spękaniem. Belki stalowe stropu odcinkowego w stanie dobrym. Belki stalowe stanowiące podporę schodów ze śladami korozji. Miejscowe ubytki w stopnicach. Piwnice posiadają strop odcinkowy ceglany oparty na belkach stalowych. Stopki belek skorodowane (miejscowo zaobserwowano korozję wgłębną). W środkowej klatce na większości odcinków stwierdzono rozwarstwienie belek stropowych. Ściany ceglane z widocznymi ubytkami tynku oraz spoin. Miejscowe zawilgocenia. Podłogę stanowi polepa częściowo zawilgocona. Dokonano oględzin lokalu nr 1 - stwierdzono zawilgocenie ściany pokoju (od strony północnej) odpadająca złuszczone farba odsłaniająca zagrzybioną ścianę. Ogólny stan techniczny budynku jest nieodpowiedni. Budynek zużyty technicznie wymaga remontu.

Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy PrBud).

Zgodnie z art. 70 pkt.1, 2 PrBud „Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie bądź bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o które mowa w art. 62 ust.1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Obowiązek o którym mowa w ust.1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przestać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust.1”.

Zgodnie z art. 92 pkt. 1 i 2 PrBud Kto: 1) w razie katastrofy budowlanej nie dopełnia obowiązków określonych w art. 75 lub art.79, 2) nie spełnia określonego w art.70 ust.1 obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenia środowiska podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Zgodnie z art. 81c ust.2 PrBud, „Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionej 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 PrBud 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.

W związku z tym, że nieruchomość przy ul. Proletariackiej 3 w Łodzi wpisana została do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Łodzi jako *Kamienica (budynek frontowy)* podlega kurateli Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wymaga uzyskania jego opinii w przedmiotowej sprawie.

Z art. 61 PrBud wynika, że obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 spoczywa na właścicielu (w przypadku współwłasności na współwłaścicielach) lub zarządcy obiektu budowlanego.

Wobec tak ustalonego stanu prawnego i faktycznego sprawy właściwym jest, aby Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w drodze postanowienia, nałożył na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47 obowiązek dostarczenia ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Proletariackiej 3 (dz. nr 8, obr. P-29) wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez odpowiednio uprawnioną osobę i zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Zgodnie z art. 123 § 1 w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

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 przedstawiającą 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:

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

