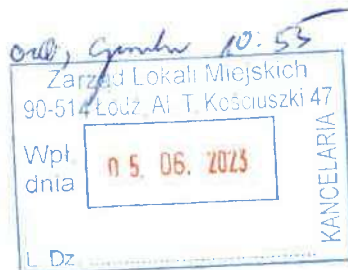


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi**

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/ 693 - 2023/ T - 66 - 2023/P/ZKK/KW



Łódź, dnia 31.05.2023r.

POSTANOWIENIE Nr 438 /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 Łodzi Miejskich w Łodzi
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47**

**obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 31.08.2023r.,
sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej
stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych
(front, lewa oficyna, poprzeczna oficyna, prawa oficyna), zlokalizowanych w Łodzi
przy ul. Żeromskiego 33 (dz. nr 355, obr. P-9) wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną
zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.**

Uzasadnienie

W dniu 10.03.2023r., L.dz. 1998/23 do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego wpłynął wniosek Pana Zbigniewa Kowalczyka o dokonanie kontroli na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zielonej 37. Zgodnie z ewidencją rejestru gruntów oraz kartoteką budynków przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie działki o numerze 355, obręb P-9, określanej nr policyjnym Żeromskiego 33.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził w dniu 20.04.2023r. kontrolę utrzymania budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych u zbiegu ul. Zielona 37 / Żeromskiego 33 w Łodzi, w wyniku której stwierdził, iż:

- budynek frontowy (lewa oficyna) – jest budynkiem o zmiennej strukturze kondygnacji (I i II kondygnacyjny), o konstrukcji tradycyjnej. Wybudowany z cegły pełnej, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Na wysokości II kondygnacji widoczne zabezpieczenie z siatki ochronnej (siatka została zdemontowana na odcinku dwóch lewych okien II kondygnacji). Nadproże okienne, łukowe ceglane, 1 - prawego okna I kondygnacji w stanie awaryjnym. Widoczne luźne, zmuśnięte cegły. Gzyms nadokienny z licznymi ubytkami cegieł. Ściana wokół okien ze zmuśniętym odpadającym tynkiem – wymagającym natychmiastowego skucia. Na elewacji od strony podwórka widoczne znaczne ubytki tynków odsłaniające niezabezpieczone cegły. Ściany budynku zawilgocone, osłabione szczególnie

na odcinkach linii gzymsu wieńczącego. Klatka schodowa posiada liczne spękania ścian i ubytki tynku. Schody drewniane, zniszczone, posiadają braki w balustradzie, tralkach i podstopniach (balustrada niestabilna wymaga naprawy). Dokonano oględzin lokali zamieszkałych znajdujących się na II kondygnacji. Lokale zawilgocone, widoczne wykwity grzybów i pleśni (w szczególności w okolicach okien i w odcinkach pomiędzy ścianą, a stropem). Więźba dachowa drewniana, dwuspadowa. Elementy konstrukcyjne dachu ze śladami korozji biologicznej. Piwnica posiada schody drewniane, policzkowe w stanie dobrym. Strop ceglany, odcinkowy. Stopki belek stalowych stropu skorodowane;

- budynek frontowy – jest budynkiem I kondygnacyjnym o konstrukcji tradycyjnej. Wybudowany z cegły pełnej, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Na ścianie frontowej, od strony ulicy, widoczne odparzenia tynku. Na elewacji od strony podwórka występują znaczne ubytki tynków odsłaniające niezabezpieczone cegły. Wypełnienia zostały w znacznym stopniu wypłukane na skutek działań czynników atmosferycznych. Widoczne zawilgocone, zmurzałe cegły. Dodatkowo stwierdzono, iż niedrożne rynny i odpływy deszczowe powodują wchłanianie wód opadowych w strukturę ścian. Elewacje osłabiają również luźno zamontowane instalacje niewiadomego pochodzenia. Zejście do piwnicy schodami od strony podwórka posiada głębokie pęknięcie muru wzdłuż linii cegieł. Schody betonowe z licznymi spękaniem i ubytkami. Strop piwnicy, ceglany odcinkowy z widoczną korozją belek stalowych. Belka stalowa, przy wejściu do piwnicy, została podparta drewnianą konstrukcją wsporczą. Ściany piwnicy ceglane, zawilgocone z widocznymi brakami w wypełnieniu. Więźba drewniana budynku frontowego od strony ul. Żeromskiego w stanie awaryjnym. Wejście na poddasze znajduje się od strony prawej oficyny. Stan techniczny więźby dachowej w obrębie krokwi koszowej, w narożniku budynku frontowego i prawej oficyny, jest nieodpowiedni. Zarwana podłoga na odcinku koszowym (widoczne pomieszczenie I kondygnacji). Na fragmencie poddasza wyłożona folia zbierająca wodę opadową. Widoczne powstałe „baseny” pomiędzy belkami podłogowymi. Trzony kominowe, na odcinku poddasza, zawilgocone, zmurzałe, pokryte rdzawym i czarnym nalotem, co świadczy o ich szczelności i złej obróbce blacharskiej kominów. Pozostała część więźby dachowej z licznymi śladami korozji biologicznej. Posiada liczne ubytki w drewnie np. belkach. Miejscami braki w elementach konstrukcyjnych;

- oficyna poprzeczna – na elewacji budynku widoczne znaczne ubytki tynku odsłaniające niezabezpieczone cegły. W miejscu rur spustowych ściana bardzo zawilgocona. Odsłonięte cegły zmurzałe, a wypełnienia wypłukane. Ściany klatki schodowej posiadają liczne spękania przebiegające w różnych kierunkach. Schody betonowe, obłożone drewnianymi stopnicami. Poręcz i balustrada ze śladami użytkowania. Dokonano kontroli pustych lokali II kondygnacji. Lokal po lewej stronie - uporządkowany. Sufit ze śladami zalania z dachu powodującymi odparzenie farby. W centralnej części pokoju, na suficie, pęknięcie w kształcie krzyża z odspojonym tynkiem. Sufit wykazuje znaczne ugięcie.

Lokal po prawej stronie – uporządkowany. Pokoje i łazienka posiadają ściany zawilgocone, zagrzybione z pleśnią na tapetach;

- prawa oficyna – ściany frontowe posiadają liczne odspojenia tynku odsłaniające cegły, które w wyniku czynników atmosferycznych uległy degradacji (zawilgocone, spękane). Dodatkowo osłabione przez instalację zewnętrzną niewiadomego pochodzenia.

Klatka schodowa parteru z dużą odparzyną, wymagającą natychmiastowego skucia. Odsłonięte cegły z widocznymi brakami w wypełnieniu, spękane. Stropy podparte konstrukcją drewnianą nie spełniającą swojej funkcji – (konstrukcja ruchoma, brak stabilnego podparcia). Pęknięcie ściany korytarza przebiegające przez całą wysokość klatki schodowej (szczelina ok. 2cm z miejscowym poszerzeniem). Schody z lastryka w stanie dobrym. Poręcz drewniana posiada ubytki. Balustrada stalowa w stanie dobrym;

- brama wjazdowa – posiada zabezpieczenie stropu wykonane z płyty OSB. W przejeździe bramowym widoczne pęknięcia pionowe i podłużne biegnące w narożnikach ścian.

- toaleta – wejście z podwórka z poziomu I kondygnacji ze stropem odcinkowym ceglanym (cegła otynkowana). Stropy belek stalowych skorodowane. Ściany posiadają ślady po wcześniejszym zalaniu.

Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi przekazał tut. organowi dokumenty dotyczące stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Żeromskiego 33 w Łodzi, tj.:

- kopię protokołu nr 10/1/2022 z dnia 1 kwietnia 2022r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego - frontowego - sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93/Wł oraz techn. urz. sanit. Bożenę Łukszas posiadającą upr. bud. nr 208/93/Wł, z którego wynika, iż w stanie awaryjnym, wymagającym natychmiastowego wykonania, jest prześwit bramowy – należy pilnie wykonać bramę (ciągłe podrzucane są śmieci na podwórze), ponadto przed kolejnym przeglądem należy wykonać:

- częściowy remont pokrycia dachowego,
- remont tynków kominów,
- remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- remont obróbek blacharskich dachowych, instalacji odwodnienia i obróbek,
- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- remont piwnic,
- remont nawierzchni podwórka,
- oczyszczenie z rdzy i zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropu piwnicy;

- kopię protokołu nr 10/4/2022 z dnia 1 kwietnia 2022r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego - lewa oficyna - sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93/Wł oraz techn. urz. sanit. Bożenę Łukszas posiadającą upr. bud. nr 208/93/Wł, z którego wynika, iż przed kolejnym przeglądem należy wykonać:

- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- remont klatki schodowej,
- remont zadaszenia nad wejściem do klatki schodowej,
- remont nawierzchni podwórka;

- kopię protokołu nr 10/2/2022 z dnia 1 kwietnia 2022r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego - poprzeczna oficyna - sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93/Wł oraz techn. urz. sanit. Bożenę Łukszas posiadającą upr. bud. nr 208/93/Wł, z którego wynika, iż przed kolejnym przeglądem należy wykonać:

- remont pokrycia dachu,
- remont obróbek blacharskich dachowych, instalacji odwodnienia i obróbek elewacyjnych budynku,
- wymianę drzwi wejściowych,
- remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- remont klatki schodowej;

- kopię protokołu nr 10/2/2022 z dnia 1 kwietnia 2022r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego - prawa oficyna - sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93/Wł oraz techn. urz. sanit. Bożenę Łukszas posiadającą upr. bud. nr 208/93/Wł, z którego wynika, iż przed kolejnym przeglądem należy wykonać:

- remont pokrycia dachu,
- remont obróbek blacharskich dachowych, instalacji odwodnienia i obróbek elewacyjnych budynku,
- wymianę drzwi wejściowych,
- remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- remont klatki schodowej,
- remont nawierzchni podwórka,
- czyszczenie z rdzy i zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropu piwnicy.

Z powyższych protokołów wynika, iż budynki są użytkowane w sposób niezagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże w celu zapewnienia ich pełnej sprawności technicznej należy wykonać zalecenia podane w niniejszym protokole.

Po analizie powyższych dokumentu i wyników przeprowadzonej kontroli Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, iż stan techniczny budynków znacznie się pogorszył się.

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 należyтым 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, zarządcą 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.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stwierdzone nieprawidłowości są wynikiem zaniedbań ze strony zarządcy i właściciela budynku w przeprowadzaniu bieżących napraw i konserwacji, zaleceń wynikających z kontroli okresowych.

Zgodnie z art. 81c ust.2 PrBud, „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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych przy ul. Żeromskiego 33 w Łodzi.

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 obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 31.08.2023r., sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych (front, lewa oficyna, poprzeczna oficyna, prawa oficyna), zlokalizowanych w Łodzi przy ul. Żeromskiego 33 (dz. nr 355, obr. P-9) wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

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. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego,
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. a/a.