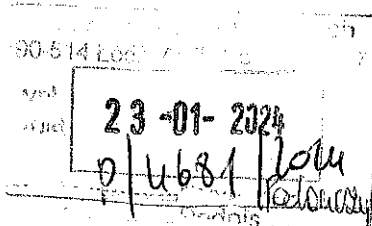


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi
91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

Łódź, dnia 18.01.2024 r.

PINB/7356/ 68 -24/T- 12 /2024/P/EM

POSTANOWIENIE NR 41 /2024



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

**nakładam na
Zarząd Lokali Miejskich, Al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

obowiązek przedłożenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – prawej oficyny (oznaczonego w kartotece budynków nr 541), usytuowanego na nieruchomości przy ul. Gdańskiej 101 w Łodzi (działka nr ewid. 195/1, obręb P-20) wraz z dokumentacją techniczną – budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie do dnia 30 czerwca 2024 r.

UZASADNIENIE

W dniu 09.06.2023r. (l.dz. 5502/23) wpłynęło do tutejszego organu pismo datowane na dzień 31.05.2023r. w którym wykonawca przeglądu okresowego kontroli pięcioletniej i rocznej Pan mgr inż. Jarosław Drymer (upr. bud. nr ewid. 197/93/WŁ) zawiadomił o stwierdzonym nieodpowiednim stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego – prawej oficyny przy ul. Gdańskiej 101 w Łodzi, oraz możliwości wystąpienia zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. Do przedmiotowego pisma został załączony protokół nr 11/2023 z kwietnia 2023r.

Z przedłożonego protokołu wynika, iż zalecany jest pilny remont pękniętych murów zewnętrznych i spękanych nadproży okiennych, remont tynków i malowanie elewacji, remont stropów na klatce schodowej. Podesty na klatce schodowej do podstemplowania i remontu. Zarwana podłoga w lokalu na parterze do remontu. Do wykonania w ciągu roku wskazane zostały roboty w zakresie naprawy konstrukcji dachu, remontu balkonów i balustrad balkonowych, wymiana zużytej stolarki okiennej, remont klatki schodowej. W ogólnej ocenie budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska i znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, a swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia.

W związku z powyższym w dniu 08.01.2024r. zostały przeprowadzone oględziny na przedmiotowej nieruchomości. W trakcie oględzin stwierdzono co następuje:

Budynek prawej oficyny jest budynkiem IV kondygnacyjnym zamieszkałym. Na elewacji południowej widoczne pęknięcia na całej wysokości elewacji przebiegające w pionie otworów okiennych (pierwszy pion po lewej stronie klatki schodowej). W nadprożach okiennych w klatce schodowej widoczne znaczne pęknięcia podłużne ceglanych sklepień odcinkowych, pęknięcia przechodzą na ściany nośne poprzeczne klatki schodowej – stan awaryjny. Ponadto spękane są ukośnie nadproża nad otworami drzwiowymi. W ścianach narożnych poprzecznych klatki schodowej na całej wysokości klatki schodowej spękania są liczne. Stan techniczny spękanych sklepień odcinkowych spoczników podestów piętowych może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia.

Dokonano oględzin więźby dachowej i stwierdzono liczne miejsca ze śladami przecieków z dachu. Po prawej stronie klatki schodowej więźba dachowa miejscami podparta drewnianą konstrukcją wsporczą. Miejscami widoczne ugięcie płatwi pośredniej, ugięte deskowanie, ubytki podsufitki. Stan techniczny więźby dachowej budzi wątpliwości tutejszego organu. Część strychowa po lewej stronie klatki schodowej nie została udostępniona z powodu braku kluczy.

Według informacji uczestników kontroli podłoga w lokalu nr 2 została naprawiona. Lokator nie przebywa w lokalu. Ponadto stwierdzono widoczne ugięcie drewnianych stropów

międzykondygnacyjnych na poddaszu po prawej stronie klatki schodowej. Podsufitka stropodachu nad klatką schodową ugięta i spękana. Widoczne pionowe pęknięcia w narożniku ściany nośnej poprzecznej klatki schodowej a trzonu kominowego na poddaszu.

Budynek ze względu na spękanie nadproża ściany nośnej (elewacji południowej), spękanie podesty piętrowe, spękanie ściany klatki schodowej, uszkodzenia połaci dachu i ugięcia stropów znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Biorąc pod uwagę ustalenia z kontroli oraz protokół z okresowej kontroli pięcioletniej obejmujący swym zakresem przegląd roczny, który został przesłany przez osobę go sporządzającą powstają uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego- prawej oficyny usytuowanego przy ul. Gdańskiej 101 w Łodzi.

Należy przy tym wskazać iż zgodnie z art. 61 PrBud to na właścicielu lub zarządcy ciąży obowiązek właściwego utrzymania budynku - *właściciel lub zarządca obiektu budowlanego 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, (...) w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.*

Przedłożenie ekspertyzy technicznej (wraz z dokumentacją określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) ma na celu wykluczenie bądź potwierdzenie tychże wątpliwości, a tym samym zasadności i konieczności dalszego prowadzenia postępowania w tym przedmiocie.

Nieprawidłowości stwierdzone w przedmiotowym budynku szczególnie spękanie nadproża ściany nośnej (elewacji południowej), spękanie spoczniki, podesty piętrowe, spękanie ściany klatki schodowej, uszkodzenia połaci dachu i ugięcia stropów świadczą o zużyciu technicznym materiałów budowlanych w/w obiektu, a także niewykonywaniu bieżących napraw i nieusuwaniu stwierdzonych uszkodzeń. W rozpatrywanym przypadku ocena stanu technicznego budynku wymaga przeprowadzenia szczegółowych pomiarów, wykonania odkrywek, obliczeń dotyczących stopnia zużycia i oceny funkcjonowania elementów budynku. Tutejszy organ nie ma możliwości przy użyciu własnej wiedzy i środków którymi dysponuje dokonania powyższych czynności.

Jak stanowi art. 81c ust. 2 Pr Bud 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów zarządcą przedmiotowego budynku jest Zarząd Lokali Miejskich.

Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 Pr. Bud. ma charakter dowodowy i nie rozstrzyga sprawy *ad meritum*. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania przez uprawnione osoby ekspertyzy technicznej stanowi jedynie część postępowania dowodowego. Dopiero po spełnieniu obowiązku nałożonego przedmiotowym postanowieniem oraz po zamknięciu postępowania dowodowego, tutejszy organ wyda decyzję rozstrzygającą sprawę co do istoty.

Zgodnie z art. 123 § 1 i 2 KPA 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.

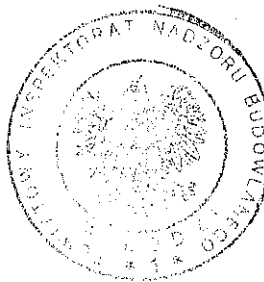
Biorąc powyższe pod uwagę, należało postanowić jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom **zażalenie** do Łódzkiego 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 w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego

na podstawie art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu, na koszt osoby zobowiązanej.

3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w dwóch egzemplarzach. Dokumentacja określająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości winna zawierać część opisową oraz graficzną.



Po wykonaniu inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bolipin

Otrzymuje do wykonania:

1. Zarząd Lokali Miejskich,
— Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.
2. Pankowska Stefania
ul. Ruczajowa 18, 93-463 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