

UTO

Łódź, dnia 26.03.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/425-2024/39- 2024/P/ZKK/ESZ

Zarząd Lokali Miejskich	
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2024-04-02
P/20254/P/2024	
L.DZ.	Podpis

POSTANOWIENIE NR 196/2024

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-

Zarządcę budynku: Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy al.T.Kościuszki 47 w Łodzi

do dostarczenia – w terminie do dnia 30 czerwca 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 31 (dz. nr 44, P-9) 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 38/2023 z okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi, przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

Z załączonego protokołu z okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny wynika, że zalecono:

- bieżące naprawy murarskie ubytków tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- wymianę zużytej stolarki drzwiowej,
- remont klatki schodowej,
- stemplowanie podestów na klatce schodowej. Wykonać projekt i remont podestów.

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

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. Mielczarskiego 31 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 19.01.2024r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował Zarządcę przedmiotowego budynku o terminie oględzin stanu technicznego

budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi, wyznaczonych na 29.02.2024r. o godz. 10.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 29.02.2024r. na nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest II kondygnacyjny z poddaszem. Na elewacji północnej ściana nośna podłużna posiada liczne ubytki cegieł w murze, miejscami cegła jest zmurszała, spoina między cegłami jest wypłukana. Na elewacji widoczne są pionowe pęknięcia na trzonie kominowym oraz pionowe pęknięcia na całej wysokości elewacji w odległości ok. 2m od budynku sąsiedniego od strony wschodniej. Brak jest większości tynku na elewacji. Na elewacji południowej widoczne są liczne zarysowania w okolicach nadproży otworów okiennych na parterze i I piętrze. W obrębie kosza rury spustowej widoczny jest duży ślad zawilgocenia na elewacji, na kondygnacji poddasza. W klatce schodowej stwierdzono pionowe pęknięcia występujące w nadprożach na łączeniu ścian poprzecznych klatki schodowej ze ścianami podłużnymi, południowej i północnej. Ponadto stwierdzono pęknięcia podłużne sklepienia odcinkowego podestu piętrowego klatki i spocznika międzypiętrowego nad parterem. Budynek wyposażony jest inst. wod.-kan. i elektryczną. W budynku brak jest instalacji gazu. Budynek znajduje się w złym stanie technicznym a stwierdzone uszkodzenia ścian nośnych stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Ponadto wątpliwości tut. organ budzi stateczność konstrukcji budynku. Pionowe pęknięcia na całej wysokości klatki schodowej na łączeniu ścian poprzecznych z podłużnymi mogą świadczyć o utracie stateczności.

Mając na uwadze stwierdzone nieprawidłowości ścian nośnych, podestu piętrowego klatki schodowej i spocznika międzypiętrowego klatki schodowej, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi powziął wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi.

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

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że przedmiotowy budynek może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym 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 poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 31 (dz. nr 44, P-9) w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Właścicielami nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 31 w Łodzi, zgodnie z treścią Księgi Wieczystej nr LD1M/00095698/5 (stan na dzień: 19.03.2024r.) jest: Pani Magdalena Józwiak, Pani Władysława Józwiak, Gmina Miasto Łódź.

Z pisma z dnia 15.12.2023r. Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi wynika, że Pani Magdalena Józwiak i Pani Władysława Józwiak nie żyją. Zarząd Lokali Miejskich nie posiada informacji na

temat zstępnych w/w osób.

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.



Łódzki Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje:

1. Zarządca budynku: 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.