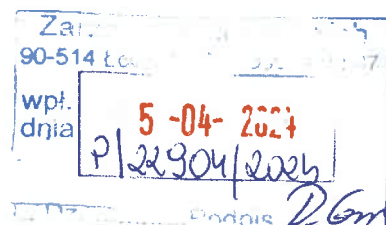


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**
91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/471-2024/T-44-2024/G/KRK

Łódź, dnia 11 kwietnia 2024r.



POSTANOWIENIE NR 239/2024

Na podstawie art. 81c ust. 2, w związku z art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, zwanej dalej: PrBud [t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682, z późn. zm.] oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, zwanej dalej: Kpa [t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775, z późn. zm.]; po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakazuję -

Gminie Miastu Łódź

reprezentowanej przez
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
adres: 90-514 Łódź Al. Kościuszki 47

1. przedłożenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, obiektu budowlanego usytuowanego na terenie nieruchomości zabudowanej przy ul. Szymonowica 20 w Łodzi [działka ozn, nr ewid 425/1, w obrębie geodezyjnym G-12];
w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania, nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska;

w terminie do dnia 15 lipca 2024r.

2. Ekspertyzę techniczną powinna sporządzić osoba [osoby] posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane, spełniające kryteria art. 12 ust. 7 lub art. 12a - PrBud.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonej w dniu 28 września 2023r. kontroli budynku mieszkalnego wielorodzinnego, obiektu budowlanego usytuowanego na terenie nieruchomości zabudowanej przy ul. Szymonowica 20 w Łodzi [działka ozn, nr ewid 425/1, w obrębie geodezyjnym G-12]; Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, zwany dalej: PINB w Łodzi lub organ stwierdził, że:

- I. Budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany w roku 1931, jest budynkiem niepodpiwniczonym, parterowym z poddaszem użytkowym wykorzystywanym na cele mieszkalne. Fundamenty betonowe, mury/ściany z cegły ceramicznej, stropy; belki stalowe wypełnione cegłą. Konstrukcja dachu drewniana pokryta papą na deskowaniu, dach dwuspadowy;
- II. Budynek w całości zawilgocony. Konstrukcyjne elementy murów, ścian, stropów, konstrukcji dachu; porażone grzybem, co objawia się sinozielonym i brunatnym nalotem. Ponadto, efektem działalności pasożytniczej grzybów, jest rozkład chemiczny

cegieł, drewna, co daje specyficzny zapach. Następuje proces butwienia drewna wbudowanego w obiekt budowlany. W wyniku procesu [butwienia] powstaje amoniak, oraz jony siarczanowe, azotanowe i fosforanowe; gazy których długotrwałe wdychanie stanowi niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzi. Mury nośne oraz ściany są niespójne, co jest efektem nierównomiernego osiadania budynku poprzez utratę cech wytrzymałościowych fundamentu w wyniku braku współpracy fundamentu z podłożem gruntowym. Powyższe objawia się licznymi rozwarstwieniami murów i ścian, we wszystkich czterech elewacjach oraz wewnątrz budynku;

- III. Opis budynku w pkt II, prowadzi do wniosków, iż w wyniku nierównomiernego osiadania obiektu, co jest wynikiem braku współpracy osłabionych fundamentów i podłoża gruntowego, może zaistnieć sytuacja przekroczenia stanu granicznego nośności w zakresie; GEO oraz FAT, według PN-EN 1990;
- IV. Budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, w rozumieniu art. 66 ust. 1 pkt 3- PrBud.

W trakcie kontroli przeprowadzonej przez organ, bez dokonania odkrywek nie można ocenić jednoznacznie stanu technicznego fundamentów, konstrukcji drewnianej stropów, dachu ani murów i ścian budynku. Także nie można stwierdzić, jaki wpływ na statykę i nośność budowli mają istniejące rozwarstwienia murów, rysy, pęknięcia; które przenikają całość konstrukcji, a które mają charakter powierzchniowy.

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego; obiektu budowlanego usytuowanego na terenie nieruchomości zabudowanej przy ul. Szymonowica 20 w Łodzi [działka ozn, nr ewid 425/1, w obrębie geodezyjnym G-12];

który może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

W związku z opisanym stanem faktycznym i prawnym należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2, w związku z art. 81c ust. 1 - PrBud, organy 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.

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 dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego.

Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 81c ust. 2 - PrBud. obowiązku przedłożenia ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości,

obektu budowlanego usytuowanego na terenie nieruchomości zabudowanej przy ul. Szymonowica 20 w Łodzi [działka ozn, nr ewid 425/1, w obrębie geodezyjnym G-12];

wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Ekspertyza techniczna powinna być sporządzona przez osobę [osoby] posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, spełniającą kryteria art. 12 ust. 7 lub art. 12a - PrBud. Do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania, nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska; obiektu budowlanego.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej NR LD1M/00092376/1, według stanu z dnia 9 kwietnia 2024r. godz. 12:00; prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych-LD1M ustalono, że właścicielem nieruchomości zabudowanej gruntowej,

przy ul. Szymonowica 20 w Łodzi [działka ozn, nr ewid 425/1, w obrębie geodezyjnym G-12];

jest Gmina Miasto Łódź będąca adresatem postanowienia.

W wyniku konkluzji, PINB w Łodzi podjął rozstrzygnięcie określone sentencją.

POUCZENIE

1. Na postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które wnosi się w terminie 7 dni [siedem dni], od daty jego otrzymania, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie.
2. 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 techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczną - w trzech egzemplarzach.



Wojewódzki Inspektor
Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Michał Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

- ① Gmina Miasto Łódź
reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich; 90-514 Łódź Al. Kościuszki 47

Do wiadomości:

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