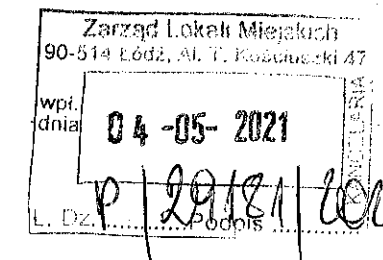


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W ŁODZI  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

PINB/7356/582 -2021/T-54 -2021/B/ZKK/KJE



Łódź, dnia 2021.04.21 r.

#### **POSTANOWIENIE NR 349 /2021**

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**-nakazuję -  
Gminie Miastu Łódź**

**dostarczenie sporządzonej przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (oficyna tylna poprzeczna), usytuowanego na nieruchomości gruntowej w Łodzi przy ul. Organizacji WiN nr 5 (dz. ewid. nr 234, obr. B-47), wraz z dokumentacją techniczną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, ze szczególnym uwzględnieniem stropu parteru w lokalu nr 1, ścian zewnętrznych, nadproży, balkonu**

**w terminie do dnia 25.07.2021 r.**

#### **UZASADNIENIE**

W wyniku przeprowadzonych oględzin budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna tylna poprzeczna), zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Organizacji WiN nr 5 (dz. ewid. nr 234, obr. B-47), dokonanych w dniu 22.01.2021 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że:

- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny (oficyna tylna poprzeczna), cztero-kondygnacyjny. Budynek wybudowany jest w systemie tradycyjnym, ściany murowane z cegły, jednowarstwowe, konstrukcja stropów i dachu drewniana, schody na poddasze drewniane, dach jednospadowy, budynek wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, wentylacja grawitacyjna,
- na elewacji frontowej stwierdzono w rejonie nadproży okiennych i drzwiowych klatki schodowej występują pionowe, ukośne rysy, pęknięcia i zarysowania na różnych kondygnacjach. Widoczne są duże ubytki tynku, cegieł i zaprawy w spoinach. Uszkodzona jest płyta balkonowa. W narożu ściany elewacji północnej i klatki schodowej widoczne wykwity, zawilgocenia i zacieki wzdłuż rury spustowej.
- w klatce schodowej na ścianie nośnej elewacji północnej na I p. i II piętrze widoczne pęknięcia ukośne i pionowe przechodzące przez całą grubość ściany. Nadproża okienne posiadają liczne rysy i pęknięcia, ubytki tynku. Widoczne są odsłonięte i skorodowane belki stalowe. Płyta balkonowa posiada częściowo odsłonięte i skorodowane stopki belki stalowej, jest zawilgocona, nie posiada obróbek blacharskich,
- na parterze klatki schodowej podest spękany i zapadnięty,
- dokonano oględzin w lokalach nr 1 i nr 14 gdzie stwierdzono, w lok. nr 1 na parterze ugięcie i zapadnięcie drewnianej podłogi w pomieszczeniu przedpokoju oraz w kuchni, w lok nr 14 zlokalizowanym na II piętrze nieznaczne zacieki na sufitach z płyt g-k, zarysowanie na łączeniu sufitu z płyt g-k ze ściankami działowymi, w jednym pomieszczeniu odspojenie kasetonu sufitowego. Kratka wentylacyjna w kuchni i w łazience w dniu kontroli w lokalu nr 14 była zamknięta.

Przedmiotowy budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.

Podczas oględzin bez dokonania odkrywek nie można ocenić stanu technicznego konstrukcji drewnianej stropów i dachu, ani ścian zewnętrznych, oraz czy rysy i pęknięcia ścian są tylko powierzchniowe, czy na całą grubość ściany.

Według przeglądu budowlanego rocznego z sierpnia 2020 r., wykonanego przez Tomasza Ratajczyka, posiadającego uprawnienia nr ZAP/0064/WBKb/19: ZAP/0136/WBS/16, zalecono wykonać:

- konserwację pokrycia w tym likwidację przecieków,
- likwidację nieuszczelności połączeń obróbek blacharskich,
- remont płyty balkonowej i balustrad,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian,
- uzupełnienie ubytków cegieł, uzupełnienie ubytków zapraw w spoinach,
- remont klatki schodowej wraz z remontem konstrukcji schodów i podestów oraz posadzek (zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych),
- wymianę wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwiowej,
- remont tynków elewacji w tym skucie starych odparzonych tynków i wykonanie nowych tynków elewacji, wzmocnienia ścian poprzez „zszycie” w miejscu zarysowań.

Według przeglądu budowlanego 5-letniego z sierpnia 2019 r., wykonanego przez Marka Pacholczyka, posiadającego uprawnienia nr 37/75/Lm, stan techniczny budynku jest dopuszczający; należy wykonać remont płyty balkonowej, remont klatki schodowej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian, wzmocnienie ścian poprzez szycie w miejscach zarysowań, remont elewacji.

Po analizie całego zebranego materiału dowodowego, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego: stropu parteru w lokalu nr 1, ścian zewnętrznych i klatki schodowej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna tylna poprzeczna), płyty balkonowej, nadproży, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Organizacji WiN nr 5 (dz. ewid. nr 234, obręb B-47) i czy wskazane nieprawidłowości stanu technicznego budynku nie stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów.

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

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 dokonanie ustaleń i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Wobec powyższego niezbędne jest zatem nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna tylna poprzeczna), usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Organizacji WiN nr 5 (dz. ewid. nr 234, obręb B-47), ze szczególnym uwzględnieniem stropu parteru w lokalu nr 1, ścian zewnętrznych, nadproży, balkonu i balustrad, zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej.

Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i będącą czynnym członkiem izby samorządu zawodowego. Jeżeli zostaną stwierdzone nieprawidłowości, do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób usunięcia nieprawidłowości.

W/w nieprawidłowości stanu technicznego mogą powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi mieszkających w budynku i korzystających z jego otoczenia.

Właścicielem nieruchomości, zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Organizacji WiN nr 5 (dz. ewid. nr 234, obręb B-47), w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47, która jednocześnie jest adresatem postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę – należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

## POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.
3. Wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
4. 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 administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast dokumentację techniczną – w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

*Bohdan Wielanek*

### Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez: Zarząd Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

### Do wiadomości:

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