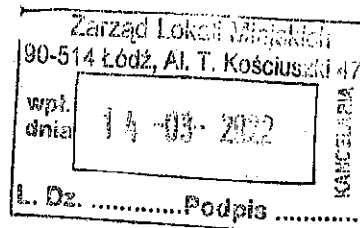


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

**PINB/7356/ 315 - 2022/ T- 21 -2022/B/ZKK/KW**

Łódź, dnia 07.03.2022r.



**POSTANOWIENIE Nr 171 /2022**

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 ze zm., dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (Dz.U. 2021r. poz. 735 ze zm., dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**- nakładam-**

**na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi  
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47**

**obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 31.05.2022r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 4 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno – budowlaną, zawierającą jednoznaczny sposób wykonania doraźnych zabezpieczeń budynku przed dalszą degradacją, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.**

**Uzasadnienie**

Pismem z dnia 27.10.2021r. (data wpływu: 17.12.2022r., Ldz14665/21) mgr inż. Tomasz Ratajczyk zgłosił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi fakt, iż w trakcie wykonywania okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Wojska Polskiego 4 (front + oficyna) w Łodzi, stwierdził występowanie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Uznał, iż w związku z ryzykiem bezpieczeństwa konstrukcji (klatka schodowa, znaczna korozja belek w piwnicy) w obecnym stanie technicznym budynek nie nadaje się do użytkowania na cele mieszkalne.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził w dniu 22.02.2022r. oględziny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego 4 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- na nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny składający się z frontu i lewej oficyny. Budynek IV kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony w części oficyny. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, ze ścianami murowanymi z cegły i drewnianą więźbą dachową. Stropy międzykondygnacyjne drewniane. Klatka schodowa dwubiegowa, prefabrykowana oparta na belkach stalowych. W poręczy brak trałek. Ściany klatki schodowej spękane przez całą wysokość budynku. Schody na poddasze drewniane,

- w trakcie oględzin pomieszczeń piwnicznych (II klatka lewej oficyny) stwierdzono silną korozję stopek belek stalowych stropów nad piwnicami,

- dokonano oględzin mieszkania nr 22 (parter - II klatka lewej oficyny). Lokal jest zamieszkały. Stwierdzono liczne spękania tynku na suficie, oraz:

a) pęknięcie w narożu ściany szczytowej i sufitu;

b) pionowe pęknięcia w okolicach nadproża ściany podłużnej, zewnętrznej, szczytowej wschodniej;

c) liczne pęknięcia ukośne na ścianie podłużnej, szczytowej zachodniej,

- w trakcie dokonania kontroli piwnic (I klatka lewej oficyny) stwierdzono silną korozję stopek stalowych belek stropów odcinkowych. Na ścianie podłużnej, zachodniej silne zawilgocone z ubytkami tynku, czarnym nalotem i wykwitami grzybiczymi na ścianie,

- w budynku frontowym widoczne silne spękania podestów piętrowych, odcinkowych klatki schodowej,

- w trakcie oględzin więźby dachowej lewej oficyny stwierdzono:

a) zawilgocone elementów nośnych;

b) na podłodze rozłożona folia i miski do gromadzenia wód opadowych,

- dokonano oględzin lokalu nr 18. Lokal jest zamieszkały. Stwierdzono, iż ściana zachodnia szczytowa, zawilgocona i zagrzybiona. Strop drewniany lokalu posiada znaczne ugięcie. W lokalu brak wentylacji,

- na elewacji budynków stwierdzono ubytki tynków. Luźno odparzone tynki, nadciągami pieszojezdnymi, stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia. Ściany budynku, w strefie przychodnikowej, posiadają liczne ubytki cegieł.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego powiadomił pracownika ZLM Rejonu Obsługi Najemców „Północ” Panią Bożenę Borowiec, będącą administratorem i posiadającą pełnomocnictwo do reprezentowania spraw nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 4, iż zawilgocone, luźno odparzone tynki należy usunąć niezwłocznie, najpóźniej w ciągu 7 dni od daty sporządzenia protokołu na wszystkich ścianach budynków.

Administrator przekazał organowi rekomendację Zarządu Lokali Miejskich z dnia 03.08.2021r., zawierającą specyfikację lokali znajdujących się w budynku wraz z wnioskiem do Wydziału Utrzymania Technicznego Obiektu o wyłączenie lokali z eksploatacji na stałe i przeznaczenie budynku do rozbiórki.

Na podstawie zebranych danych Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, iż ujawnione nieprawidłowości, w zakresie stanu stropu nad piwnicami, ścian nośnych zewnętrznych, jak i więźby dachowej, mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi jest zobligowany przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, bowiem 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 należytych 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. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

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

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, zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 4 w Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem stropów nad piwnicami, więźby dachowej, ścian nośnych zewnętrznych wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną, zawierającą jednoznaczny sposób wykonania doraźnych zabezpieczeń budynku przez dalszą degradacją, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

Stroną postępowania prowadzonego w trybie przepisu art. 81c ust. 2 PrBud jest wyłącznie uczestnik procesu budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (por. wyr. NSA z 22.11.2006 r., II OSK 1407/05). Postępowanie takie nie toczy się z udziałem innych osób (por. wyr. NSA/O Gdańsk z 16.1.2002 r., II SA/Gd 1657/99).

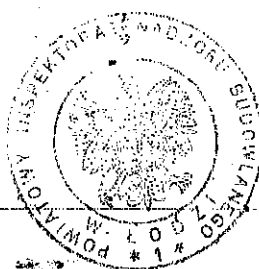
Zgodnie z art. 61 PrBud wynika, że obowiązek utrzymywania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 spoczywa na właścicielu (w przypadku współwłasności na współwłaścicielach) lub zarządcy obiektu budowlanego. Powyższe uzasadnia nałożenie obowiązku dostarczenia ekspertyzy na obecnego właściciela przedmiotowego budynku.

Właścicielem budynków zlokalizowanych przy ul. Wojska Polskiego 4 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź i jednocześnie jest adresatem niniejszego postanowienia.

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 przedstawiającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



Przewidywany Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bolesław Winiarski

#### Otrzymuje :

1. Gmina Miasto Łódź 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.