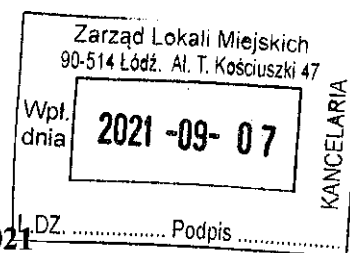


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Łodzi**

**91-202 Łódź ul. Warecka 3**  
PINB/7356/1385- 2021/T/143 -2021/P/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 02.09.2021r.



**POSTANOWIENIE NR 727/2021**

Na podstawie przepisu art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane ( Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) dalej PrBud oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. ( Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) dalej KPA po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakładam na**

- 1. Gminę Miasto Łódź,**
- 2. Panią Bożenę Matuszewską, zam. przy ul. Mielczarskiego 25 m.3 w Łodzi,**
- 3. Pana Jerzego Matuszewskiego zam. przy ul. Mielczarskiego 25 m.3 w Łodzi,**

**obowiązek dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi (dz. nr 41, P-9, nr budynku w obrębie: 101),**

**w terminie do dnia 30.11.2021r.**

**Uzasadnienie**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi prowadzi czynności prewencyjne „Tunel Etap II” w zakresie stanu technicznego obiektów budowlanych, zlokalizowanych nad trasą projektowanego tunelu średnicowego łączącego dworce Łódź Fabryczna i Łódź-Kaliska.

W dniu 07.06.2021 tut. organ przeprowadził oględziny budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi, w wyniku których twierdzono, że:

- przedmiotowy budynek jest budynkiem III kondygnacyjnym z poddaszem częściowo zamieszkałym(lok. nr 13),

- na elewacji od podwórza stwierdzono liczne spękania ścian nośnych w okolicach otworów okiennych, nadproży i gzymsie. Pęknięcia przechodzą przez całą wysokość elewacji,

- na elewacji szczytowej południowej stwierdzono pęknięcia pionowe i poziome w obrębie ankr nad I piętrem i nad II piętrem,

- klatka schodowa jest dwubiegowa . Stopnie schodów są prefabrykowane oparte na belkach stalowych. Belki stalowe posiadają korozję. Podesty i spoczniki klatki schodowej są wykonane jako odcinkowe za wyjątkiem schodów prowadzących na strych, które są wykonane z konstrukcji drewnianej.

- ściany poprzeczne klatki schodowej posiadają pionowe pęknięcia na trzonach kominowych oraz zarysowania w okolicach nadproży drzwiowych,

- brak dostępu na poddasze,

- połąć dachowa budynku prawej oficyny (widoczna z klatki schodowej lewej oficyny)

posiada widoczne ugięcia,

- kilka głowic kominowych ponad dachem wymaga remontu,
- budynek nie jest podpiwniczony.

Z przedłożonego protokołu z przeglądu stanu sprawności technicznej, wartości użytkowej i estetyki obiektu budowlanego, przeprowadzonego listopadzie 2019r. wynika, że:

- należy przeprowadzać częstsze obserwacje konstrukcji dachu ze względu na jej długotrwały okres użytkowania,

- należy uzupełnić kolanko rury spustowej,
- zalecono systematycznie sprawdzać i naprawiać odparzone tynki elewacji,
- ściany wewnętrzne należy naprawić podczas malowania lokali,
- uzupełniać brakujące cegły i tynk ścian fundamentowych i przyziemia,
- analizować każdorazowe zgłoszenia lokatorów o zauważonych nieprawidłowościach stropów międzykondygnacyjnych,

- naprawić stopnie schodowe, umocować pochwyty poręczy klatki schodowej,
- rozważyć założenie domofonu.

Z protokołu rocznego przeglądu budynku przeprowadzonego w listopadzie 2018r. wynika, że zalecono:

- zaplanować wymianę pokrycia dachowego,
- uzupełnić ubytki tynków na elewacjach umocować zwisające przewody,
- uzupełnić ubytki cegieł i tynków ścian fundamentowych i przyziemia,
- zaplanować remont klatek schodowych,
- zaplanować budowę pergoli naprawić nawierzchnię terenu.

W związku z opisanym stanem faktycznym i prawnym w pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że w myśl przepisu art. 81c ust. 2 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 osoby, o których mowa w ust. 1 (tj. 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. „Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane, stanowi część innego, już toczącego się postępowania, przewidzianego w ustawie Prawo budowlane, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania” (wyr. WSA w Łodzi z dnia 07.04.2010 r., II SA/Łd 45/10, Legalis; tak samo wyr. WSA w Warszawie z dnia 01.07.2011 r., VII SA/Wa 654/11, Legalis). Jak wynika z powyższego, rzeczne postanowienie nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty.

Ustalenia poczynione w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 07.06.2021r. bezspornie skutkują powstaniem uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi. Rzeczony obiekt budowlany znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym i może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

W tym stanie rzeczy zasadne jest skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji przyznanej przepisem art. 81c ust. 2. Przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi (dz. nr 41, P-9, nr budynku w obrębie: 101) jest bowiem niezbędne dla merytorycznego załatwienia sprawy.

Jak wynika z treści Księgi Wieczystej nr LD1M/00001574/5, właścicielem nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź. Nieruchomość obejmuje działkę nr ew. 41 i jest na niej posadowionych pięć budynków w tym trzy mieszkalne. Na wyrysie z mapy ewidencyjnej zawartej w aktach sprawy, budynek mieszkalny wielorodzinny prawej oficyny oznaczony jest identyfikatorem nr 101. Z informacji z kartoteki budynków z rejestru gruntów zawartej w aktach sprawy wynika, że w budynku oznaczonym nr ewidencyjnym 101 (prawa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Mielczarskiego 25 został wyodrębniony jeden lokal mieszkalny. Właścicielami lokalu wyodrębnionego nr 3 zlokalizowanego w prawej oficynie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi są: Pani Bożena Matuszewska i Pan Jerzy Matuszewski.

W związku z powyższym adresatem niniejszego postanowienia są właściciele budynku prawej oficyny zlokalizowanej przy ul. Mielczarskiego 25 w Łodzi, tj. Gmina Miasto Łódź i właściciele lokalu wyodrębnionego w osobach: Pani Bożeny Matuszewskiej i Pana Jerzego Matuszewskiego.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

#### 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 techniczno budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

#### Otrzymuje:

1. Gmina Miasto Łódź repr. przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,
2. Pani Bożena Matuszewska, ul. Mielczarskiego 25 m.3, 91-067 Łódź,
3. Pan Jerzy Matuszewski, ul. Mielczarskiego 25 m.3, 91-067 Łódź,

#### Do wiadomości:

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

