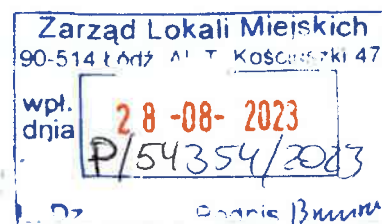


POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Łodzi  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3

Łódź, dnia 25.08.2023 r.

PINB/7356/ 1059-23/T- 108 /2023/P/EM

**POSTANOWIENIE NR 656 /2023**



Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm., dalej: PrBud) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm., dalej: KPA), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakładam na  
Gminę Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź**

**obowiązek przedłożenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego II kondygnacyjnego dobudowanego do budynku mieszkalnego wielorodzinnego (prawa oficyna) usytuowanego na nieruchomości przy ul. Gdańskiej 85 w Łodzi (działka nr ewid. 241, obręb P-19, nr budynku 844) wraz z dokumentacją techniczno – budowlaną określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie do dnia 30 listopada 2023 r.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 16.05.2023r. (l.dz. 4241/23) wpłynęło do tutejszego organu pismo dotyczące pogłębiającego się złego stanu technicznego przybudówki dostawionej do prawej oficyny kamienicy przy ul. Gdańskiej 85 w Łodzi.

W związku z powyższym w dniu 07.08.2023r. zostały przeprowadzone oględziny na przedmiotowej nieruchomości. W trakcie oględzin stwierdzono, że na nieruchomości przy ul. Gdańskiej 85 w Łodzi znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny IV kondygnacyjny plus poddasze oraz dostawiony do niego od strony wschodniej budynek mieszkalny II kondygnacyjny. Wejście do przedmiotowego budynku znajduje się od strony podwórka (strona południowa). Na elewacji frontowej widoczne pęknięcia nadproży okiennych (wszystkich okien). Pęknięcia ściany pionowe i skośne biegnące przez całą wysokość budynku. Gzyms wieńczący popękany. Widoczne duże odspojenie budynku na łączeniu z budynkiem IV kondygnacyjnym. Wejście na I piętro przez klatkę schodową. Na ścianie szczytowej wschodniej widoczne pęknięcia biegnące przez całą wysokość II kondygnacji nad dachem klatki schodowej. Budynek niepodpiwniczony. Na I piętrze znajduje się lokal nr 25, na parterze lokal nr 26 z wejściem od strony wschodniej. Widoczne okienko na klatce schodowej na I piętrze. Obróbki blacharskie prawidłowe. Okna na I piętrze drewniane na parterze PCV.

Z przedłożonego, na wezwanie tut. organu z dnia 22.05.2023r., do akt sprawy protokołu nr 109/2022 przeglądu okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego prawej oficyny sporządzonego przez mgr. inż. Jarosława Drymera (upr. bud. nr 179/93/WŁ) oraz mgr inż. Tomasza Majewskiego (upr. bud. nr 220/90/WŁ) wynika, iż budynek pilnie wymaga remontu spękanych nadproży okiennych, remontu tynków zewnętrznych oraz spękanych nadproży i murów na klatce schodowej. Protokół nie wskazuje konkretnie jakiej części prawej oficyny roboty te miałyby dotyczyć.

Biorąc pod uwagę ustalenia z kontroli powstają uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego II kondygnacyjnego dobudowanego do budynku wielorodzinnego IV kondygnacyjnego określonego jako prawa oficyna zlokalizowanego przy ul. Gdańskiej 85 w Łodzi.

Należy przy tym wskazać iż zgodnie z art. 61 PrBud to na właścicielu lub zarządcy ciąży obowiązek właściwego utrzymania budynku - *właściciel lub zarządca obiektu*

budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, (...) w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Przedłożenie ekspertyzy technicznej (wraz z dokumentacją określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) ma na celu wykluczenie bądź potwierdzenie tychże wątpliwości, a tym samym zasadności i konieczności dalszego prowadzenia postępowania w tym przedmiocie.

Nieprawidłowości stwierdzone w przedmiotowym budynku (pęknięcia ściany skośne i pionowe, pęknięcia nadproży okiennych, widoczne duże odspojenie budynku na łączeniu z budynkiem IV kondygnacyjnym) świadczą o zużyciu technicznym materiałów budowlanych w/w obiekcie, a także niewykonywaniu bieżących napraw i nieusuwaniu stwierdzonych uszkodzeń. W rozpatrywanym przypadku ocena stanu technicznego budynku wymaga przeprowadzenia szczegółowych pomiarów, wykonania odkrywek, obliczeń dotyczących stopnia zużycia i oceny funkcjonowania elementów budynku. Tutejszy organ nie ma możliwości przy użyciu własnej wiedzy i środków którymi dysponuje dokonania powyższych czynności.

Jak stanowi art. 81c ust. 2 Pr. Bud. 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.

Należy podkreślić, że postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 Pr. Bud. ma charakter dowodowy i nie rozstrzyga sprawy *ad meritum*. Żądanie przez organ nadzoru budowlanego wykonania przez uprawnione osoby ekspertyzy technicznej stanowi jedynie część postępowania dowodowego. Dopiero po spełnieniu obowiązku nałożonego przedmiotowym postanowieniem oraz po zamknięciu postępowania dowodowego, tutejszy organ wyda decyzję rozstrzygającą sprawę co do istoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało postanowić jak w sentencji.

#### 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 dokumentacja określająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w dwóch egzemplarzach.

Dokumentacją określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości winna zawierać część opisową oraz graficzną.



Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez 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