

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

PINB/7356/1148-2023/T-133-2023/P/ADK



Łódź dnia 13.09.2023r.

### POSTANOWIENIE NR 699/2023

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

**nakazuje**

**Gminie Miasto Łódź**

**przedłożenie, sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – prawej oficyny - (oznaczonego nr 261 w ewidencji budynków) zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Lipowej 78 (dz. nr 89/1, obr. P-20)**

**w terminie do dnia 31.12.2023r.**

### UZASADNIENIE

Dnia 05.05.2023r. oraz 19.06.2023r. (l.dz. 3901/23; l.dz. 6238/23) tut. organ otrzymał zgłoszenia o nieodpowiednim stanie technicznym budynku mieszkalnego zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Lipowej 78 oraz znajdujących się w nim lokali. W przedłożonych podaniach wskazano m.in., iż *jesienią 2022 roku doszło do zalania mieszkania (1piętro) z uwagi na dziurawy dach – jak wskazał pracownik techniczny dokonujący oględzin, dach jest w tragicznym stanie, do kapitalnego remontu, miejscami jego części wiszą w powietrzu; zagrzybienie jest widoczne na elewacji budynku. Z elewacji odpada tynk, stwarzając dodatkowe niebezpieczeństwo dla mieszkańców.*

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, iż dla nieruchomości zlok. w Łodzi przy ul. Lipowej 78 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1M/00096956/9. Z jej treści wynika, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Miejska Łódź.

Tut. organ, pismem z dnia 30.06.2023r. (znak: PINB/7325/R-2726-2023/P/ADK), wezwał Zarząd Lokali Miejskich do przedłożenia aktualnych protokołów z kontroli okresowych i przeglądów. Przy piśmie z dnia 07.07.2023r. (data wpływu do organu: 11.07.2023r., l.dz. 6679/23) załączono: protokół nr 268/2023 okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli, protokół nr 269/2023 okresowej „pięcioletniej i rocznej” kontroli, protokół okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 16.05.2023r., protokół nr 4/10/E/19 badań i pomiarów, protokół nr 5/10/E/19 badań i pomiarów, protokół z przeglądu instalacji gazowej z dnia 17.05.2023r.

Następnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, pismem z dnia 31.07.2023r. (znak: PINB/7325/K-546-2023/P/KJE/ADK), zawiadomił Stronę o terminie oględzin, który wyznaczono na dzień 06.09.2023r. W toku czynności kontrolnych przeprowadzonych na przedmiotowej nieruchomości tut. organ ustalił, iż:

— znajdują się na niej:

- budynek mieszkalny wielorodzinny – prawa oficyna – w części trzy- i czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony od strony zachodniej,
- budynek mieszkalny wielorodzinny – lewa oficyna – dwukondygnacyjny,
- parterowy budynek gospodarczy (dawna pralnia, obecnie ogólne WC),
- zespół parterowych komórek drewnianych (wzdłuż granicy północnej);
- podwórze jest ogólnodostępne, wyłożone trylinką (miejscami zapadniętą), brak bramy wjazdowej i ogrodzenia, elementy ogrodzenia widoczne na trawniku od ulicy;
- usytuowane na nieruchomości obiekty budowlane znajdują się w nieodpowiednim stanie technicznym, na elewacjach widoczne liczne pęknięcia, ubytki tynku i cegły oraz ślady zalania, stolarka okienna i drzwiowa zużyta, ściany klatek schodowych, podesty i spoczniki popękane, miejscami widoczne uszkodzenia stopni;
- prawa oficyna:
  - piwnica: schody uszkodzone, widoczna wilgoć, tynki zmuśnięte, belki stalowe stropu nad piwnicą z oznakami dużej korozji, strop popękany,
  - na elewacji szczytowej (od strony zachodniej) widoczne są ubytki tynku i cegły w narożniku północnym na wysokości trzeciej kondygnacji,
  - na elewacji frontowej znajdują się pęknięcia nadokienne, podokienne, nadproży okiennych i gzymsu wieńczącego,
  - w drugiej osi okien od strony wschodniej występują duże pęknięcia ściany biegnące przez całą wysokość budynku,
  - pomiędzy oknami lokalu nr 18 występuje duże zalanie (zacieki i przebarwienia tynku),
  - stolarka okienna częściowo wymieniona, częściowo mocno zużyta,
  - widoczne miejsca po zdemontowanych dwóch balkonach,
  - I klatka schodowa: na zachodniej i wschodniej ścianie pęknięcia biegnące przez całą wysokość kondygnacji, podesty i spoczniki popękane, stopnie uszkodzone, na suficie oznaki zalania, ślady wilgoci na parterze - ściana wschodnia,
  - II klatka schodowa: uszkodzone stopnie, pęknięcia ścian biegnące przez całą wysokość budynku, podesty i spoczniki popękane, na ścianie szczytowej widoczne duże zawilgocenie, tynk luźny, zmuśnięty, stolarka drzwiowa uszkodzona, zużyta, sufit z oznakami zalania i wilgoci, belki stalowe stropodachu z oznakami korozji biologicznej,
  - na poddaszu widoczne przegnite drewniane podłogi,
  - na wysuniętej części nad klatką schodową i lokalem nr 19 występuje ugięcie połączenia dachowej,
  - więźba dachowa jest porażona korozją biologiczną (białe i ciemne wykwyty),
  - występują miejscowe uszkodzenia deskowania,
  - w lokalach mieszkalnych widoczne oznaki grzyba, zalania i wilgoci, pęknięcia ścian działowych, ubytki tynku,
  - na dachu występuje uszkodzenie poszycia i pokrycia w obrębie kiel (dziura),
  - w lokalu mieszkalnym nr 21 na II piętrze w pomieszczeniu kuchni w narożniku północno-zachodnim widoczne zarwanie sufitu, oderwany fragment płyty GK odstąpił przegnite deski oraz belki drewniane stropu nad lokalem, belki z widocznymi oznakami uszkodzenia, przegnite i zmuśnięte, stan stropu jest awaryjny.

Na podstawie przeprowadzonych czynności kontrolnych tut. organ powziął wątpliwość co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – prawej oficyny - (oznaczonego nr 261 w ewidencji budynków) zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Lipowej 78 (dz. nr 89/1, obr. P-20). Oględziny dokonane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wykazały, że stan techniczny przedmiotowego obiektu budowlanego jest nieodpowiedni. Wątpliwości tut. organu budzi nie tylko stan elewacji, ale również elementów konstrukcyjnych przedmiotowego budynku.

Mając powyższe na uwadze Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił

stronę o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – prawej oficyny - (oznaczonego nr 261 w ewidencji budynków) zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Lipowej 78 (dz. nr 89/1, obr. P-20).

Stwierdzone przez tut. organ nieprawidłowości mogą świadczyć o zużyciu technicznym materiałów budowlanych w/w obiektu, niekorzystnym oddziaływaniu czynników zewnętrznych, a także niewykonywaniu bieżących napraw i nieusuwaniu stwierdzonych uszkodzeń.

W rozpatrywanym przypadku ocena stanu technicznego obiektu budowlanego wymaga przeprowadzenia szczegółowych pomiarów, wykonania odkrywek, obliczeń dot. stopnia zużycia i oceny funkcjonowania elementów obiektu. Tutejszy organ nie ma możliwości przy użyciu własnej wiedzy i środków, którymi dysponuje dokonania powyższych czynności.

Zgodnie z 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, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Przywołany przepis 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.

Stwierdzone przez tut. organ nadzoru nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz bezpieczeństwa mienia, a także użytkowników znajdującego się wzdłuż niego wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego.

Charakter zachodzących w niniejszej sprawie wątpliwości wymaga ich wyczerpującego wyjaśnienia, a jednocześnie wyklucza poprzestanie jedynie na pobieżnej ocenie stanu technicznego w/w budynku dokonanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

Wobec powyższego niezbędne jest nałożenie na właściciela przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 81c ust. 2 PrBud, obowiązku przedłożenia ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – prawej oficyny - (oznaczonego nr 261 w ewidencji budynków) zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Lipowej 78 (dz. nr 89/1, obr. P-20).

Podkreślenia wymaga, iż w postępowaniu poprzedzającym wydanie postanowienia, o jakim mowa w art. 81c ust. 2 PrBud, organ nie jest obowiązany do ustalania przyczyn zaistniałego stanu faktycznego, ani też nie ustala, kto ponosi odpowiedzialność za zły stan techniczny obiektu budowlanego, nie ma również obowiązku wskazywania w nim osób odpowiedzialnych za taki stan rzeczy. Sam fakt wydania postanowienia nie determinuje rodzaju procedury, w ramach której uzyskana tą drogą ekspertyza może być lub faktycznie będzie wykorzystana, nie determinuje również późniejszej kwestii rozliczeń pomiędzy właścicielem obiektu a sprawcą doprowadzenia go do niewłaściwego stanu technicznego (wyrok NSA z dnia 21.12.2021r., sygn. akt II OSK 68/19).

Przedmiotowa ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane i będącą czynnym członkiem izby samorządu zawodowego. Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości, do ekspertyzy technicznej należy dołączyć opracowanie zawierające dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób wykonania zabezpieczeń przedmiotowego budynku.

Obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w odpowiednim stanie technicznym, wynikający z art. 61 PrBud, ciąży na właścicielu nieruchomości, dlatego też niniejsze postanowienie skierowane jest do właściciela nieruchomości zlok. w Łodzi przy ul. Lipowej 78, tj. Gminy Miasto Łódź.

Jednocześnie nadmienić należy, iż pozostałe obiekty budowlane, w których stwierdzono

nieprawidłowości podczas przeprowadzonych w dniu 06.09.2023r. oględzin na terenie nieruchomości zlok. w Łodzi przy ul. Lipowej 78 objęte zostaną odrębnymi postępowaniami administracyjnymi.

Biorąc powyższe fakty pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia.
2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust 4 PrBud, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w **jednym** egzemplarzu. Dokumentację techniczno-budowlaną, określającą sposób zabezpieczenia budynku należy przedłożyć w **trzech** egzemplarzach.



Wojewódzki Inspektor  
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. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. a/a.