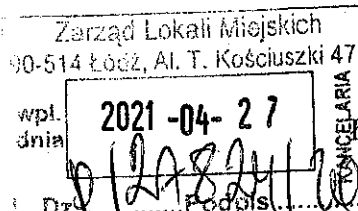


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/ 544-2021/T- 52-2021/S/ZKK/ESZ



Łódź, dnia 16.04.2021r.

**POSTANOWIENIE Nr 329/ 2021**

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1333 ze zm., dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. 2020r. poz. 256 ze zm., dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- zobowiązuje-

**Gminę Miasto Łódź**

**repr. przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, ul. Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

do dostarczenia – w terminie do dnia 15 lipca 2021r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego wraz z oficynami) zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego nr 22 w Łodzi ze szczególnym uwzględnieniem ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, nadproży, płyt balkonowych wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

**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 toku postępowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny nieruchomości przy ul. Mielczarskiego nr 22 w Łodzi (dz.nr 54, P-9), w wyniku których stwierdził, że na nieruchomości zlokalizowany jest czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy z oficyną prawa i lewą. Przedmiotowe budynki są zamieszkałe.

Ponadto stwierdzono:

- pęknięcia pionowe ścian nośnych elewacji w okolicach nadproży nad otworami okiennymi II piętra i III piętra skrajnego pionu, po lewej stronie prześwitu bramowego oraz po prawej stronie prześwitu bramowego na parterze, Ip., IIp., i III piętrze skrajnego pionu otworów okiennych i balkonowych,
- na fragmencie o dł. ok.3,0m, na elewacji od ulicy, w poziomie stropu nad parterem, zamontowana jest na stalowych prętach siatka ochronna stalowa. Po prawej stronie prześwitu bramowego – analogicznie,
- belki stalowe nadproży nad Ip., IIp. i III piętrzem po prawej stronie prześwitu bramowego są odsłonięte z widocznym brakiem szpałdowania i korozją stali,
- belka stalowa nadproża nad otworem okiennym i balkonowym III piętra posiada ubytki w stali i znajduje się w stanie awaryjnym,

- na elewacji od ulicy, po lewej stronie prześwitu bramowego widoczne są odsłonięte i skorodowane belki stalowe nadproży okiennych i drzwi balkonowych nad IIp. i III piętrem,
- pęknięcia na elewacji od ulicy w środkowej części nadproży okiennych Ip., IIp. i III piętra,
- zawilgocony gzyms wieńczący o konstrukcji drewnianej,
- odsłonięte częściowo i skorodowane stopki belek stalowych nadproży nad otworami przejazdowymi prześwitu bramowego oraz ubytki tynku na suficie i ścianach prześwitu bramowego,
- na elewacji od podwórka stwierdzono zły stan techniczny płyt balkonowych (8 szt.), żelbetowych opartych na belkach wspornikowych z kształtowników dwuteowych. Płyty żelbetowe balkonów posiadają odsłonięte i skorodowane zbrojenie, znaczne ubytki betonu na czołach płyt, miejscowe odsłonięcia belek stalowych z oznakami korozji oraz zawilgocenia na spodach płyt balkonowych,
- zawilgocenie ścian zewnętrznych w części przyziemia w prawej oficynie,
- na elewacji od podwórka występują braki tynku i miejscowe spękania ścian nośnych,
- na klatkach schodowych stwierdzono spękania spoczników, spękania posadzki lastriko, spękania nadproży okiennych, zacieki sufitu nad klatką schodową, spękania pionowe i ukośne ścian nośnych poprzecznych klatki schodowej,

Stan techniczny ścian nośnych, nadproży oraz płyt balkonowych, budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego wraz z oficynami budzi wątpliwości a stwierdzone uszkodzenia mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

W dniu 02.10.2020r. do tut. organu wpłynął protokół kontroli rocznej stanu technicznego budynku frontowego i prawej oficyny przeprowadzonego w dniu 25.06.2020 r. przez Pana Wiesława Garbulińskiego posiadającego up. bud. nr 724/884, SKL/BO/8407/02 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Z przedłożonego przeglądu wynika, że w stanie technicznym dopuszczającym są: kominy, elewacja budynku, płyty balkonowe.

W stanie technicznym dostatecznym znajdują się: konstrukcja dachu, pokrycie dachu, odwodnienie dachu, stropy, stolarka okienna i drzwiowa, balustrady i pochwyt balkonów, przejścia przyłączy kanalizacji, elementy instalacji kanalizacji odprowadzającej ścieki z budynku. Ponadto stwierdzono, że „elementy budynku znajdują się w nienależytym stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji, naprawy, bieżącej lub naprawy głównej”.

Mając na uwadze powyższe Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdza, że ujawnione uszkodzenia elementów konstrukcyjnych podczas oględzin tut. organu dokonanych w dniu 22.03.2021r. znajdują odzwierciedlenie w okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku.

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.

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 frontowego wraz z oficynami zlokalizowanego przy ul. Mielczarskiego nr 22 w Łodzi ze szczególnym uwzględnieniem: ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, nadproży, płyt balkonowych wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzonej 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 właścicieli przedmiotowego budynku.

Przedmiotowy budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi.

W związku z powyższym dokumentacja zawierająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości winna być zaopiniowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Miasto Łódź repr. przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ul. Al. Kościuszki 47, 90-514 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.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bogdan Wielanek*

#### Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź repr. przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ul. 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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź
3. a/a.

