

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź  
PINB/7356/2589-09/T/175 /2023/B/LK



Łódź, dnia 28.11.2023r.

## POSTANOWIENIE NR 869 / 2023

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane ( Dz.U. z 2023, poz. 682 ze zm. ) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zm. ), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- postanawiam nałożyć na -

Gminę Miasto Łódź  
reprezentowaną przez Zarząd Lokali Mieszkaniowych, 90-514 Łódź, Al. Kościuszki 47

obowiązek dostarczenia w terminie do 30 kwietnia 2024r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej dla wielorodzinnego budynku mieszkalnego ( prawa oficyna ) zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. Franciszkańskiej 36 w Łodzi wraz dokumentacją techniczną wskazującą jednoznaczny sposób usunięcia nieprawidłowości.

## UZASADNIENIE

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 19.05.2023r. na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Franciszkańskiej 36, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że na w/w nieruchomości znajduje się podpiwniczony V kondygnacyjny budynek z poddaszem użytkowym. Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej ze ścianami murowanymi oraz wieżbą i dachem o konstrukcji drewnianej kryty papą. Wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ogrzewany za pomocą pieców elektrycznych oraz na opał stały.

Ustalono, że w budynku występują m.in. niżej wymienione nieprawidłowości:

- na ścianie szczytowej wschodniej widoczne są pionowe pęknięcia przez całą wysokość budynku z miejscowymi ubytkami tynku,
- występują ubytki tyków do wysokości I piętra co powoduje zawilgocenie ściany,
- balkony z elementów drewnianych, mają zawilgocone płyty podłogowe oraz skorodowane barierki,
- na ścianie frontowej w części zachodniej widoczne są miejscowe prowizoryczne podparcia otworów okiennych na całej wysokości oraz pęknięcia ścian w strefie podokiennej i nadokiennej, podokiennikach i nadprożach,
- otwory drzwi balkonowych są obramowane dodatkowymi prowizorycznymi podporami oraz są częściowo zabezpieczone płytą OSB ( klatka schodowa ),

Na klatce schodowej, schody i podesty są popękane, stopnie schodów są uszkodzone, tynki na ścianach zawilgocone, zmurzałe. Widoczne są liczne spękania ścian, nadproży okiennych. W lokalach mieszkalnych nr 36/37, 43, 26 widoczne są ślady zalania i zawilgocenia na suficie. Panuje wyczuwalna wilgoć. Na poddaszu w części zachodniej widoczne jest porażenie biologiczne drewnianych elementów wieżby dachowej. Podłogi drewniane w całym budynku są miejscowo pozarywane. Ogólnie stan techniczny budynku jest nieodpowiedni, elementy budynku są zniszczone, ulegają degradacji w wyniku braku okresowej konserwacji i napraw bieżących.

Z przedłożonego protokołu nr 149/Północ/08/2021 z okresowej 5-letniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonej w dniu 07.08.2020r., przez mgr inż. Tomasza Ratajczaka ( upr. bud. ZAP/0064/WBKb/19, ZAP/0136/WBS/16, ZAP/IS/00554/17 ), wynika, że stan techniczny obiektu jest dostateczny. Natomiast stopień zużycia budynku określono na 75 %. Wskazano roboty konieczne, wymagające wykonania do następnej rocznej kontroli, polegające m.in. na likwidacji nieszczelności połączeń obróbek blacharskich z wymianą uszkodzonych elementów, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian, uzupełnieniu ubytków cegieł, tynków i zaprawy ścian zewnętrznych, remoncie klatki schodowej z naprawą schodów, podestów i posadzek, wymianie wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwiowej. Do dnia oględzin przeprowadzonych przez organ nadzoru budowlanego w dniu 19.05.2023r., nie wykonano żadnych zaleceń wskazanych w w/w protokole o II stopniu wykonania.

Z przedłożonej opinii kominiarskiej nr 21/1/23 z dnia 27.01.2023r. sporządzonej przez mistrza kominiarskiego Damiana Golenia – mistrza kominiarskiego upr. nr 6720 wynika, że w lokalach mieszkalnych część przewodów kominowych jest niedrożna lub przyłączenia kuchni węglowych są wykonane nieprawidłowo. W budynku nie przewidziano odpowiedniej ilości przewodów kominowych dla prawidłowego wentylowania pomieszczeń.

Budynek przez wiele lat nie był remontowany i swym wyglądem szpeci otoczenie. Stan techniczny budynku jest nieodpowiedni i może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r, Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania obiektu budowlanego go w należytnym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej ( art. 61 pkt 1 w związku z art. 5 ust.2 ustawy Prawo budowlane).

W związku z tym dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego. W tym celu niezbędnym jest wydanie postanowienia zobowiązującego właściciela/ zarządcę nieruchomości do przedstawienia ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego, umożliwiającej zebranie materiału dowodowego niezbędnego do dokonania porównania stanu faktycznego z wzorcem wynikającym z dyspozycji norm prawa budowlanego, a następnie wydanie decyzji mającej na celu rozstrzygnięcie sprawy co do jej istoty. Przepis ten wymienia trzy kategorie przesłanek nałożenia obowiązku dostarczenia odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Podstawą nałożenia obowiązku w oparciu o wskazany przepis są uzasadnione wątpliwości co do jakości robót budowlanych czy też stanu technicznego obiektu budowlanego.

W związku z powyższym organ wydając postanowienie na podstawie tego przepisu, powinien wskazać, że istnieją uzasadnione wątpliwości, które wymagają przedstawienia stosownej oceny bądź ekspertyzy technicznej. W przedmiotowej sprawie istnieją okoliczności uzasadniające sporządzenie ekspertyzy przedmiotowego budynku mieszkalnego. Z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny obiekt może powodować wystąpienie zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

Ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Powinna jednoznacznie wyjaśnić wszystkie wątpliwości związane ze stanem technicznym budynku mieszkalnego z ewentualnym opisem wykonania zabezpieczeń oraz dokumentacja techniczną dotyczącą usunięcia występujących nieprawidłowości.

Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust.2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy i nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono pogląd, iż do zastosowania art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r, Prawo budowlane wystarczy uzyskanie informacji dotyczącej niewłaściwego stanu technicznego budynku, o ile nie budzi ona wątpliwości co do swej prawidłowości (wyrok NSA z dnia 13.03.2008r. II OSK 214/07, Legalis ).

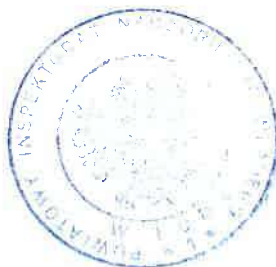
Poczynione ustalenia w pełni uzasadniają skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji określonych przepisem art. 81 c ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Dla ewentualnego wdrożenia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi postępowania, o którym mowa w cytowanym przepisie i merytorycznego załatwienia sprawy konieczne jest przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej zawierającej jednoznaczne wskazania co do sposobu usunięcia nieprawidłowości.

Zgodnie z treścią art. 81 c 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 właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszt ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

#### 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 7 dni od daty otrzymania postanowienia.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

#### Otrzymuje do wykonania:

1. **Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez**  
**Zarząd Lokali Miejskich, 90-514 Łódź, al. Kościuszki 47**

#### Do wiadomości:

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