

Łódź, dnia 21.10.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

**w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

**PINB/7356/1303-2024/T- 109 -2024/P/ZKK/ESZ**

**POSTANOWIENIE Nr 694/2024**



Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm., dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. 2024r. poz. 572, dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**- zobowiązuje-**

**Gminę Miasto Łódź**

**do dostarczenia – w terminie do dnia 31 stycznia 2025r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 23 w Łodzi (dz. nr 454/6, P-9) wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, 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 związku z powyższym w dniu 10.10.2024r. tut. organ przeprowadził w dniu 10.10.2024r. oględziny stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Wólczańskiej 23 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że budynek mieszkalny wielorodzinny jest V kondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek jest zamieszkały. W prześwicie bramowym na ścianach poprzecznych nośnych widoczne są ukośne zarysowania ścian poprzecznych w kierunku ulicy i w kierunku podwórza. Na elewacjach od podwórza widoczne znaczne ubytki tynku, widoczna jest pionowa rysa wzdłuż krawędzi otworów okiennych klatki schodowej (dawniej najprawdopodobniej dla służby), odsłonięte środki belek stalowych pozostałych po zdemontowanych płytach balkonowych, ubytki cegieł w strefie przy cokołowej od strony podwórza. Na elewacji frontowej od ulicy widoczne są zmurszenia tynku. W klatce schodowej głównej widoczne pionowe zarysowania na ścianach poprzecznych, na trzonach kominowych na całej wysokości klatki schodowej. Dokonano oględzin piwnic i stwierdzono skorodowane stopie belek stalowych stropu odcinkowego nad piwnicami, stal ma tendencję do rozwarstwiania się w szczególności na stopkach belek stalowych zlokalizowanych w północnej części piwnic (w oficynie i w części budynku frontowego). Ponadto dokonano oględzin lokalu mieszkalnego nr 1, zlokalizowanego na parterze budynku frontowego i stwierdzono miejscowe podniesienie paneli podłogowych w pomieszczeniu pokoju od strony ulicy, na pow. ok. 1,5 m<sup>2</sup>. Przed budynkiem frontowym, w pierzei ulicy Wólczańskiej zlokalizowane jest murowane z cegły ogrodzenie ze stalowymi przęsłami, znajdujące w bardzo złym stanie technicznym. Cegły w ogrodzeniu są luźne, zwieńczenia murowanych słupów rozwarstwiają się, stalowe przęsła są skorodowane. Nawierzchnia podwórza jest spękana, z ubytkami utwardzenia. Na terenie podwórza widoczne są dwa wyłazy oraz wpust podwórzowy. Wodomierz główny zlokalizowany jest w piwnicy budynku. Nie dokonano oględzin więźby dachowej.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że stan techniczny przedmiotowego budynku jest zły. Stan techniczny belek stalowych stropu nad piwnicami, ścian nośnych klatki schodowej i prześwitu bramowego, ogrodzenia frontowego, nawierzchni podwórza, budzi wątpliwości tut. organu a stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым 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.

Mając na uwadze powyższe tut. organ stwierdza, że na podstawie posiadanej wiedzy i środków nie jest w stanie rozstrzygnąć wszystkich wątpliwości dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wólczańskiej 23 w Łodzi. Konieczne jest zweryfikowanie nośności oraz stateczności zarysowanych i pękniętych elementów konstrukcyjnych przedmiotowego budynku.

W celu wydania w przedmiotowej sprawie decyzji administracyjnej konieczne jest zebranie materiału dowodowego w postaci ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Wólczańskiej 23 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

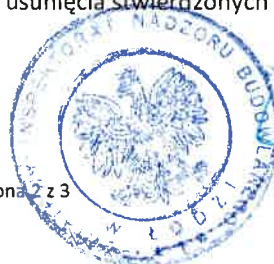
Z uwagi, iż przedmiotowy budynek (budynek frontowy wraz krótką oficyną północną) figuruje w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, dokumentacja techniczno-budowlana zawierająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w w/w budynku, winna być zaopiniowana przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Właścicielem budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Wólczańskiej 23 w Łodzi jest Gmina Miasto 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 zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



*Podpisany Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi*  
*[Signature]*  
*Wojciech Włodarczyk*

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź,
4. a/a.