

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/1424-2022/T- 84 -2023/S/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 05.07.2023r.

Gumma 10:25

Zarząd Lokali Miejskich	
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	10.07.2023
L. Dz.	<i>P/15169/2023</i>

KANCELARIA

DECYZJA nr 373/2023

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz.682) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2023 r., poz.775 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję-

**Gminie Miastu Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia występujące w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Sienkiewicza 102/Abramowskiego 2 w Łodzi (dz. nr 96/1, S-8), poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- usunięciu luźnych tynków oraz uzupełnieniu ubytków w murze zaprawą o wysokiej wytrzymałości,
- uszczelnieniu połączeń z połacią dachową w miejscach przejść wywiewek kanalizacyjnych,
- udrożnieniu wszystkich rynien,
- wykonaniu opaski wokół komina z blachy tytan cynk o gr. 0,6 mm zgodnie z rys. nr 1,
- rozebraniu do połowy wysokości i przemurowaniu odspojonego komina na elewacji północnej zgodnie z rys. nr 5,
- wzmocnieniu konstrukcji dachu zgodnie z rys. nr 2, nr 3,
- „zszyciu” pęknięć ścian za pomocą prętów heksoidalnych ze stali nierdzewnej o średnicy 8mm zgodnie z rys. nr 4, nr7, nr 8,
- umieszczeniu szkiełek kontrolnych zgodnie z rys. nr 4, nr 7,
- otynkowaniu mur w miejscu występujących ubytków tynków tynkiem cementowo-wapiennym,
- wzmocnieniu 4szt. okien na elewacji wschodniej poprzez zastosowanie ramek z krawędziaków o wym. 10cm x 10cm zgodnie z rys. nr 6, nr 9,
- umieszczeniu szczelinomierzy płytkowych w połowie rozpiętości stropów,

według „Projektu technicznego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 102 w Łodzi” z kwietnia 2023r., opracowanego przez mgr inż. Andrzeja Roga, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr LOD/1281/PWOK/10,

w terminie do 29.12.2023r.

UZASADNIENIE

W dniu 05.08.2022r., do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo mgr inż. Łukasza Witticha posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr LOD/1817/OWOK/12, do którego dołączono protokół z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Sienkiewicza 102 w Łodzi, przeprowadzonej 14.04.2022r. Z załączonego protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecono:

- bieżące usuwanie luźnego tynku do czasu remontu elewacji,
- usunięcie luźnego tynku, wykonanie hydroizolacji z warstwą spadkową, okładziny i odnowienie tynków balkonów oraz wzmocnienie siatką,
- odnowienie powłoki malarskiej stolarki drzwiowej,
- wymianę zniszczonych i zużytych okien na nowe oraz zabezpieczenie otworów przed pęctwem,

- zszycie pęknięć prętami stalowymi i wypełnienie szczelin ścian nośnych,
- usunięcie luźnych części, uzupełnienie wykruszeń, odnowienie obróbek gzymsów,
- wyrównanie powierzchni i odnowienie powłoki malarskiej tynków wewnętrznych,
- wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych elementów konstrukcji dachu,
- usunięcie luźnego tynku, wykonanie napraw i uzupełnień na kominach.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w dniu 01.09.2022r. przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 102 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- na nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny, czterokondygnacyjny z poddaszem użytkowanym jako strych. Budynek jest podpiwniczony i zamieszkały. Budynek usytuowany jest u zbiegu ulic Sienkiewicza i ulicy Abramowskiego,

- na elewacji od strony ul. Sienkiewicza, stwierdzono pęknięcia ścian nośnych w okolicach nadproży okiennych i na ścianach między oknami. Pęknięcia przechodzą przez całą wysokość elewacji i występują w trzecim pionie otworów okiennych, w szóstym i ósmym pionie otworów okiennych oraz w dziewiątym pionie otworów okiennych licząc od strony północnej,

- na elewacji od strony ulicy Sienkiewicza występuje 6szt. płyt balkonowych, które znajdują się w bardzo złym stanie technicznym. Płyty posiadają ubytki betonu w płycie oraz ubytki cegieł,

- w strefie przycokołowej widoczne są ubytki cegieł i tynku,

- w piwnicach skorodowane są stopki belek stalowych stropów odcinkowych. Miejscami stal belki stalowej stopowej uległa rozwarstwieniu.

- betonowe schody do piwnicy w środkowej części płyty są pęknięte,

- na elewacji od strony ulicy Abramowskiego stwierdzono pęknięcia miejscowe w okolicy nadproży okiennych.

Na gzymsie wieńczącym porasta roślinność,

- w prześwicie bramowym na ścianach od strony ulicy stwierdzono ubytki tynku, silnie skorodowane elementy stalowe. Nad prześwitem bramowym stwierdzono spękanie podłużne i ukośne sklepienia odcinkowego stropu nad przejściem bramowym. Spękania przechodzą na ściany nośne budynku.

- na elewacji od strony podwórka stwierdzono odparzone tynki grożące odpadnięciem, miejscami. Spękanie ściany nośne w okolicach nadproży okiennych,

- na klatce schodowej stwierdzono spękanie podłużne sklepień odcinkowych podestów piętrowych,

- nad klatką schodową na stropodachu widoczne są rdzawe plamy po zalaniu z dachu,

- w obrębie trzonów kominowych i wywiewek kanalizacyjnych uszkodzone jest poszycie z desek. Na konstrukcji więźby dachowej widoczne są liczne ślady zacieków i wykwitów,

Na podstawie przeprowadzonych oględzin tutejszy organ stwierdził, że stan techniczny budynku jest nieodpowiedni a stwierdzone stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Ponadto stwierdzono, że nie wykonano zaleceń wynikających z protokołu z oględzin stanu technicznego przedmiotowego budynku dokonanego w dniu 26.05.2022r. Obecny w dniu oględzin administrator przedmiotowego budynku nie posiadał wiedzy z jakich przyczyn zalecenia z okresowego przeglądu przedmiotowego budynku nie zostały wykonane.

W związku z powyższym tut. organ w dniu 04.10.2022r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza 102/Abramowskiego 2 w Łodzi (dz. nr 96/1, S-8, nr bud. w obrębie:343).

Następnie postanowieniem nr 539/2022 z dnia 04.10.2022r. tut. organ zobowiązał właściciela przedmiotowego budynku – Gminę Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, do dostarczenia – w terminie do dnia 30 grudnia 2022r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. ul. Sienkiewicza 102/Abramowskiego 2 w Łodzi (dz. nr 96/1, S-8, nr bud. w obrębie:343) wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

W dniu 21.01.2023r. do tut. organu wpłynęła „Ekspertyza techniczna stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu przy ul. Sienkiewicza 102 w Łodzi”, opracowana 16.12.2022r. przez mgr inż. Łukasza Helizona, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr MAP/0452/PWBKb/18.

Z przedłożonych w/w dokumentów wynika, że stopień zużycia poszczególnych elementów budynku jest zróżnicowany. Pod względem analizy opłacalności remontu jest on opłacalny. Zalecono wymianę więźby dachowej i stropów jako głównych elementów nośnych budynku a także wymianę schodów na całej wysokości klatki schodowej

na prefabrykowane lub żelbetowe monolityczne. Zalecono częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Do czasu uzyskania dokumentów formalno prawnych i rozpoczęcia kompleksowego remontu w obiekcie należy wykonać roboty zabezpieczające.

Na podstawie ekspertyzy w „Projekcie technicznym wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Sienkiewicza 102 w Łodzi” z kwietnia 2023r., opracowanym przez mgr inż. Andrzeja Roga, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr LOD/1281/PWOK/10, zaprojektowano zabezpieczenie i wzmocnienie konstrukcji poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- usunięciu luźnych tynków oraz uzupełnieniu ubytków w murze zaprawą o wysokiej wytrzymałości,
- uszczelnieniu połączeń z połącią dachową w miejscach przejść wywiewek kanalizacyjnych,
- udrożnieniu wszystkich rynien,
- wykonaniu opaski wokół komina z blachy tytan cynk o gr. 0,6 mm zgodnie z rys. nr 1,
- rozebraniu do połowy wysokości i przemurowaniu odspojonego komina na elewacji północnej zgodnie z rys. nr 5,
- wzmocnieniu konstrukcji dachu zgodnie z rys. nr 2, nr 3,
- „zszyciu” pęknięć ścian za pomocą prętów heksoidalnych ze stali nierdzewnej o średnicy 8mm zgodnie z rys. nr 4, nr 7, nr 8,
- umieszczeniu szkiełek kontrolnych zgodnie z rys. nr 4, nr 7,
- otynkowaniu mur w miejscu występujących ubytków tynków tynkiem cementowo-wapiennym,
- wzmocnieniu 4szt. okien na elewacji wschodniej poprzez zastosowanie ramek z krawędziaków o wym. 10cm x 10cm zgodnie z rys. nr 6, nr 9,
- umieszczeniu szczelinomierzy płytkowych w połowie rozpiętości stropów.

W przypadku postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego obiektu budowlanego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego może w trybie art. 66 ustawy Prawo Budowlane nakazać w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego. Stosownie do art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego — w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecaenie otoczenia

— właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i prawne, wobec zaistnienia chociażby jednej z przesłanek, o których mowa w w/w przepisie, organ zobowiązany jest do prowadzenia postępowania w w/w sprawie. Działając na podstawie przepisu art. 66 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, organ nadzoru budowlanego posiada kompetencje do podejmowania działań, poprzez nakazanie usunięcia stwierdzonego zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Na podstawie art. 10 § 1 KPA organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W związku z powyższym pismem z dnia 17.05.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił stronę postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

Strona nie skorzystała z przysługującego prawa.

Właścicielem budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Sienkiewicza 102/Abramowskiego 2 w Łodzi (dz. nr 96/1, S-8) jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi i jednocześnie jest adresatem niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (Łódź, ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

2. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:

- a) roboty zabezpieczające należy prowadzić pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia,
- b) roboty zabezpieczające należy udokumentować w dzienniku budowy zarejestrowanym w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi,
- c) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone (rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych);
- d) należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do stosowania w budownictwie.



Powiatowy 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:
2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
3. a/a.