

Łódź, dnia 30.06.2023r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/ 818 - 2023/ T - 83 - 2023/P/ZKK/KW



POSTANOWIENIE Nr 531 /2023

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

- nakładam -

**na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Łodzi Miejskich w Łodzi
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47**

**obowiązek dostarczenia - w terminie do dnia 31.08.2023r. -
dokumentacji techniczno-budowlanej, zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia
stwierdzonych nieprawidłowości, stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego
zlokalizowanego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45 (dz. nr 48, obr. P-19),
sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę.**

Uzasadnienie

Pismem z dnia 21.10.2022r. (data wpływu: 26.10.2022r., L.dz. 10014/22) mgr inż. Łukasz Majchrzak, legitymujący się uprawnieniami budowlanymi nr LOD/2167/PWOK/13, zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, iż wykonując ocenę stanu technicznego budynków dla obiektów znajdujących się w obszarze oddziaływania tunelu dla zamierzenia inwestycyjnego pt.: *Budowa tunelu dalekobieżnego w Łodzi w ciągu linii kolejowej nr 85 wraz z włączeniem w linię kolejową nr 14* stwierdził występowanie stanu awaryjnego obiektu przy ul. 6 Sierpnia 45 (kamienica frontowa). Z przesłanej tut. organowi oceny wynika, iż: występują widoczne pęknięcia oraz zarysowania na elewacji. W piwnicy wykonano prowizoryczne wzmocnienie belki stropowej. Odczuwalne sprężynowanie belek stropowych stropu kondygnacji powtarzalnej. Liczne ślady zawilgocenia oraz pleśni/grzyba. Nieszczelne poszycie dachu powodujące zalewanie budynku. Liczne ubytki tynku na elewacji budynku. Budynek uległ częściowemu pożarowi ok. 10 lat temu.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził w dniu 20.12.2023r. kontrolę utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45, w wyniku której stwierdził, iż:

- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, 3 – kondygnacyjny częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Budynek o konstrukcji tradycyjnej,

- ściany zewnętrzne - murowane z cegły pełnej z widocznymi pęknięciami i ubytkami w wypełnieniu na całej wysokości budynku. W odspojeniach tynku widoczne luźne, zmurszałe cegły. Ściany osłabione, szczególnie na odcinkach nad i pod okiennych. Elewacja południowa zabezpieczona daszkiem ochronnym na całej szerokości ściany. Ściana północna zabezpieczona podporami do wysokości poddasza. Konstrukcja wsporcza drewniana zakotwiona do ściany klatki schodowej za pomocą kotew przechodzących przez całą grubość ściany. W odcinkach podokiennych widoczne odspojenia domurowanych fragmentów ściany. Wykonano wzmocnienia z belek nadproży okiennych I i II piętra w części północno-wschodniej. Dodatkowo, podstemplowano stropy wolnych lokali znajdujących się na I i II piętrze (nad pomieszczeniami piwnicy),

- przejście bramowe - podstemplowane na całej długości. Widoczne pęknięcie ściany północnej (lewa strona wjazdu). Stwierdzono korozję belek stalowych wzmocnień w miejscu wjazdu i wyjazdu z bramy,

- więźba dachowa – drewniana, wielospadowa. Część poddasza została podparta nową konstrukcją wsporczą (w szczególności ściany kolankowe w części północno – wschodniej). Zamontowano podpory płatwi pośrednich. Konstrukcja więźby dachowej w części północno – zachodniej podstemplowana za pomocą doraźnej konstrukcji wsporczej. Krokwie posiadają ślady korozji biologicznej. Odeskowanie więźby częściowo wymienione i uzupełnione. Kominy zmurszałe, częściowo zawilgocone i uszkodzone. Pozostała część poddasza bez śladów zalania. Nie stwierdzono zapachu wilgoci,

- piwnica – stwierdzono uszkodzenia ścian schodów zewnętrznych do piwnicy. Piwnica zawilgocona. Na ścianach zmurszałe i zawilgocone cegły. Widoczne wykwity grzybów i pleśni na podłodze i suficie. Belka stalowa stropu odcinkowego piwnicy podparta drewnianą konstrukcją wsporczą,

- klatka schodowa – stwierdzono liczne ukośne pęknięcia ścian poprzecznych i w narożnikach (przy łączeniu ścian). Na ścianach, przy wejściu na poddasze, ślady zacieków powstałych w wyniku zalania spowodowanego nieszczelnością pokrycia dachowego,

- schody – schody betonowe i drewniane na poddasze ze śladami użytkowania.

W dniu 07.02.2023r., L. dz. 974/23 Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi przekazał Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Łodzi kopię dokumentów dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 6 Sierpnia 45 w Łodzi, m. in.:

- kopię protokołu nr 971/2019 z dnia 30 czerwca 2019r. z okresowej 5 letniej kontroli stanu technicznego budynku zawierającego wszystkie elementy przeglądu rocznego wykonanego przez tech. bud. Wiesława Garbulińskiego, posiadającego upr. bud. nr SLK/BO/8407/02, z którego wynika, iż elementy budynku znajdują się w należyтым stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji oraz:

1. naprawy głównej - remontu pokrycia dachu, wymiany zużytej drewnianej stolarki okiennej,
2. naprawy bieżącej- remontu: tynku elewacji , balustrad balkonowych , prześwitu bramowego oraz klatki schodowej.

- kopię protokołu nr 29/2022 z dnia 1 maja 2022r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku, sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93/Wł oraz mgr inż. Tomasza Majewskiego posiadającego upr. bud. nr 281/87/Wł, z którego wynika, iż stan techniczny budynku znacznie się pogorszył. W stanie awaryjnym, wymagającym natychmiastowego wykonania określonych robót, znajduje się :

- konstrukcja dachu – zalecany częściowy remont zużytych elementów konstrukcji dachu,
- pokrycie dachu – zalecany remont pokrycia dachu,
- obróbki blacharskie – zalecany remont obróbek blacharskich na dachu,
- elewacje- zalecany remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- balustrady balkonowe – zalecany remont balustrad balkonów,
- stolarka okienna – zalecana wymiana zużytej stolarki okiennej,
- klatka schodowa – zalecany remont klatki schodowej,
- prześwit bramowy – zalecany remont prześwitu bramowego,
- inne – pilnie wykonać remont podestów na klatce schodowej.

Wnioski końcowe w zakresie stanu technicznego elementów i stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku pokrywają się z wnioskami pokontrolnymi tut. organu.

Do przekazanych tut. organowi dokumentów Zarząd Lokali Miejskich dołączył Ekspertyzę Techniczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu, przy ul. 6 Sierpnia 45 sporządzoną przez mgr inż. Romana Księżaka posiadającego upr. bud. nr MAZ/0472/PBKb/18, z której wynika:

- fundamenty – brak izolacji przeciwwilgociowej powoduje stan zawilgocenia ścian głównie na parterze w zagłębionych w gruncie częściach budynku. Widoczne liczne uszkodzenia konstrukcji budynku nad poziomem terenu. Stan techniczny fundamentów ocenia się jako średni, pozwalający na realizację remontu budynku. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (przeciwwodnej) fundamentów jest niezbędna w przypadku remontów budynku. Brak wykonania izolacji, a co za tym idzie dalsze zawilgocenie i degradacja muru fundamentowego, będzie wprost prowadziła do stanu awaryjnego budynku,

- ściany nośne – na ścianach nośnych zewnętrznych widoczne rysy pionowe i ukośne, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku. Na elewacji północnej widoczne ubytki tynku, wypłukana zaprawa spomiędzy cegieł oraz rozmiękłe cegły. Ściany parteru zawilgocone, na piętrze widoczne ślady zalania. Stan techniczny ścian nośnych wewnętrznych ocenia się jako średni. Stan techniczny murów zewnętrznych i przewodów kominowych ocenia się jako zły. Niezbędne jest usunięcie przyczyny zawilgocenia, a także naprawa przewodów kominowych, jak i wymurowanie komina na poddaszu od nowa,

-ściany działowe – brak widocznego zużycia i uszkodzeń. Stan techniczny ścian działowych ocenia się jako dobry,

- stropy – widoczne rysy obejmujące strop oraz belki, a także uszkodzenia nadproży. Brak wyraźnych ugięć. Widoczne ślady zalania. Stan techniczny stropów ocenia się jako zły pozwalający na realizację remontu budynku,

- dach - elementy dach są nieizolowane materiałem niepalnym, elementy więźby dachowej w odległości mniejszej niż 0,3m od kominów. Drewno niezabezpieczone środkami owado- i ogniochronnymi. Poszycie dachu wykonane z papy. Na elementach dachu oraz ścianach widoczne działanie wilgoci (plamy, zacieki, pęknięcia). Więźba dachowa malowana na biało,

widoczne złuszczenia farby. Elementy więźby dachowej popękane, widoczne ślady zalania spowodowane nieuszczelnym pokryciem dachowym. Zawilgocenie widoczne przy kominach, prawdopodobnie przez zniszczoną lub źle wykonaną obróbkę komina. Widoczne ubytki w deskowaniu połaci oraz wyraźne ślady przecieków pokrycia dachowego. Od wewnątrz widoczne ugięcia konstrukcji. Stan techniczny dachu ocenia się jako zły. Nieuszczelny dach jest jedną z przyczyn zawilgocenia budynku. Ponadto znaczne ugięcia konstrukcji świadczą o potrzebie jej wzmocnienia lub wymiany,

- schody – zarówno schody betonowe jak i drewniane noszą wyraźne ślady użytkowania. Stopnie powycierane z ubytkami, od spodu odpadający tynk noszący miejscowe ślady przypaleń. Schody pomiędzy parterem i piętrem utraciły nośność, podparte są dodatkową konstrukcją drewnianą – wymagającą natychmiastowej wymiany. Spoczniki o konstrukcji łukowej podparte z jednej strony na ścianie, a z drugiej na belce stalowej bardzo porysowane, miejscami łuki wyprostowały się. Schody drewniane prowadzące na poddasze zniszczone i trzeszczące, barierka na poddaszu wyrwana ze ściany – nie spełnia swojej funkcji. Stan techniczny schodów ocenia się jako zły. Schody betonowe oraz spoczniki wymagają wymiany. W schodach drewnianych należy wymienić podstopnice oraz naprawić mocowanie poręczy,

- tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji – na elewacji ubytki tynku spowodowane działaniem wody. Liczne rysy ukośne i pionowe. Odpadająca farba. Na elewacji skrzynki elektryczne, poprowadzone instalacje, rynny, rury spustowe oraz przyłącza elektryczne i telefoniczne. Na elewacji północnej od strony podwórka tynku brakuje na ponad 60% powierzchni elewacji. Tynk na elewacji południowej od ul. 6 Sierpnia lepiej zachowany, jednak widać ubytki i zniszczenia tynków. Widoczne ubytki parapetów oraz gzymsów. Stan techniczny elewacji ocenia się jako zły, jednak pozwalający na realizację remontu budynku,

- tynki wewnętrzne – wewnątrz budynku obecne liczne uszkodzenia tynku. Widoczne działania wilgoci, takie jak plamy, zacieki, odpadająca farba, ślady porażenia biologicznego, uszkodzenia mechaniczne. Stan techniczny tynków wewnętrznych ocenia się jako zły. Po usunięciu przyczyny zawilgocenia ich obecny stan pozwala na realizację remontu budynku,

- podłogi i posadzki – posadzki w klatkach schodowych spękane. Na spocznikach uszkodzona wykładzina PWC. W korytarzach posadzka odbiegająca od poziomu. Na parterze podłoga drewniana zapada się pod nogami. Płyty OSB podłogi są przegnite, konstrukcja podłogi mocno zawilgocona. Stan techniczny podłóg i posadzek ocenia się jako zły, zwłaszcza na parterze, gdzie konstrukcje nośną podłogi stanowi wykładzina,

- stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna z PWC. Nieprawidłowe wykonanie obróbki parapetów skutkuje zaciekaniem wody. Przy ramach okiennych i drzwiowych widoczne działania wilgoci. Stan techniczny stolarki ocenia się jako średni pozwalający na realizację remontu budynku,

- obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe – brak drożności rynien, uszkodzone rury spustowe oraz nieprawidłowo wykonane obróbki blacharskie są przyczyną znacznego zawilgocenia elewacji. Stan techniczny obróbki blacharskiej, rynien i rur spustowych ocenia się jako zły.

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. 70 pkt.1, 2 PrBud „Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie bądź bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o które mowa w art. 62 ust.1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Obowiązek o którym mowa w ust.1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust.1”.

Zgodnie z art. 92 pkt. 1 i 2 PrBud Kto: 1) w razie katastrofy budowlanej nie dopełnia obowiązków określonych w art. 75 lub art.79, 2) nie spełnia określonego w art.70 ust.1 obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenia środowiska podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stwierdzone nieprawidłowości są wynikiem zaniedbań ze strony zarządcy i właściciela budynku w przeprowadzaniu bieżących napraw i konserwacji, zaleceń wynikających z kontroli okresowych.

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”.

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 dokumentacji techniczno-budowlanej zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45 (dz. nr 48, obr. P-19), sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę.

Wobec tak ustalonego stanu prawnego i faktycznego sprawy właściwym jest, aby Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w drodze postanowienia, nałożył na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi obowiązek dostarczenia dokumentacji techniczno-budowlanej zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (określonych w przedłożonej ekspertyzie sporządzonej przez mgr inż. Romana Książaka upr. bud. nr MAZ/0472/PBKb/18) zlokalizowanego w Łodzi

przy ul. 6 Sierpnia 45 (dz. nr 48, obr. P-19), sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę.

Zgodnie z art. 123 § 1 w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

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. Dokumentację techniczno - budowlaną przedstawiającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



POWIATOWY INSPEKTORAT
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. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. a/a.