

Lódź, dnia 07.09.2023r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/1440-2022/T- 123 -2023/S/ZKK/ESZ



DECYZJA nr 511/2023

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz.682) oraz art. 10 § 1, art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2023 r., poz.775), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję-

**Gminie Miastu Łódź repr. przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi
z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47 w Łodzi,**

usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia występujące w budynku mieszkalnym wielorodzinnym IV lewej oficyny, zlokalizowanym przy ul. Wólczańskiej 230 w Łodzi (dz. nr 59/3, S-9, nr bud. w obrębie:230) poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- skuciu spękanych i odspojonych fragmentów tynku z głowic kominowych i wykonaniu nowych tynków, wypełnieniu pęknięć murów głowic kominowych, uszczelnieniu obróbek blacharskich, zgodnie z pkt. 3.2,
- naprawie wylazu dachowego zgodnie z pkt. 3.2 i rys. 6,
- uzupełnieniu mieszanką betonową ubytków w posadzce podestów piętrowych w poziomie I piętra i II piętra,
- „zszyciu” ścian podokiennych, nadproży, narożnika południowo-wschodniego i trzonów kominowych zgodnie z pkt. 3.2. i rys. nr 5, nr 9, nr 12, nr 11, nr 13,
- stemplowaniu spękanych sklepień odcinkowych spoczników w poziomie parteru, I-go piętra, II – go piętra zgodnie z pkt. 3.2. i rys. 2, nr 3, nr 4,
- usunięciu luźnych odparzonych tynków zewnętrznych i wewnętrznych zgodnie z pkt. 3.2,
- podklinowaniu istniejących ram drewnianych podpierających spękane nadproża zgodnie z pkt. 3.2,
- uzupełnieniu brakujących parapetów zewnętrznych, wymianie uszkodzonych i skorodowanych parapetów zewnętrznych zgodnie z pkt. 3.2,

„Dokumentacji techniczno-budowlanej zawierającej sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym IV lewej oficyny, zlokalizowanej na nieruchomości w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 230, działka 59/3 obręb S-9” z maja 2023r., opracowanej przez mgr inż. Cezarego Dorobę posiadającego uprawnienia bud. nr 169/94/WŁ w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i mgr inż. arch. Julię Kalenbach posiadającej uprawnienia nr 334/94/WŁ w specjalności architektonicznej do projektowania, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji,

w terminie do 29.12.2023r.

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. Wólczańskiej 230 w Łodzi, przeprowadzonej 25.04.2022r. Z załączonego protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecono bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli do wykonania tymczasowe zabezpieczenia spękanych nadprożach ścian nośnych. Ponadto zalecono:

- zszycie pęknięć prętami stalowymi ścian nośnych, wypełnienie szczelin, wymianę zmurszałych cegieł,
- odnowienie powłoki malarskiej stolarki drzwiowej,
- usuwać luźny tynk do czasu wykonania elewacji,
- usunąć luźne tynki wewnętrzne i wykonać wyrównanie powierzchni oraz odnowienie powłoki malarskiej,

- usunąć luźne części schodów wewnętrznych, wykonać wzmocnienie i uzupełnienie oraz wyrównanie powierzchni i odnowić tynk schodów wewnętrznych.

- usunąć luźny tynk i zmuśnięte cegły z kominów. Wykonać nowy tynk wzmocniony siatką na kominach,
- usunąć z połaci dachowej zbędne przedmioty, wykonać naprawy i uszczelnienia tynku.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w dniu 31.08.2022r. przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego IV lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Wólczańskiej 230 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- budynek IV lewej oficyny jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym IV kondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym. Budynek jest zamieszkały,

- na elewacji zachodniej występują ubytki tynków, ubytki w ceglach, odparzenia tynków,

- na elewacji południowej widoczne są pęknięcia nadproży okiennych i ścian między oknami, na całej wysokości budynku, w trzecim pionie otworów okiennych (licząc od strony zachodniej) przedmiotowego budynku. Mur ceglany w miejscu pęknięcia na kondygnacji poddasza jest przemieszczony w kierunku zewnętrznym ściany. Spękane fragmenty nadproży uległy ścinaniu o ok. 1cm. Stan techniczny nadproży i ściany w tym miejscu jest awaryjny. Należy pilnie podstemplować zagrożone fragmenty muru,

- na pozostałej części elewacji południowej w poziomie II p., IIIp. i poddasza widoczne są spękania pionowe i ukośne,

- na elewacji wschodniej występuje pęknięcie narożnika ściany nad IIp. w obszarze anky belki stropowej. Rysa posiada rozwarcie od ok. 0,5cm do 1cm. Ponadto na elewacji wschodniej widoczne jest pionowe pęknięcie muru na trzonie kominowym,

- w klatce schodowej widoczne jest spękanie podłużne i ukośne sklepienia odcinkowego podestu klatki schodowej nad parterem, nad I p., nad IIIp. Pęknięcia posiadają przemieszczenie na ścianę nośną poprzeczną klatki schodowej,

- pęknięte jest nadproże otworu drzwiowego korytarza ogólnodostępnego na III piętrze,

- więźba dachowa posiada ślady zacieków w obrębie klatki schodowej na strychu po prawej stronie klatki schodowej. Płatew przy trzonie kominowym jest wilgotna. Na klatce schodowej na stropodachu widoczne są zacieki po zalaniach. Lokatorzy sygnalizują przecieki z dachu po prawej klatki schodowej na strychu przy kominie.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin tutejszy organ stwierdził, że stan techniczny budynku jest zły a miejscami awaryjny i stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

Obecny w dniu oględzin przedstawiciel Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi nie posiadał wiedzy, dlaczego nie wykonano zaleceń z okresowego przeglądu stanu technicznego budynku dokonanego w dniu 25.04.2022r.

W związku z powyższym tut. organ w dniu 21.09.2022r. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego IV lewej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 230 w Łodzi (dz. nr 59/3, S-9).

Następnie postanowieniem nr 549/2022 z dnia 07.10.2022r. tut. organ zobowiązał Gminę Miasto Łódź do dostarczenia ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego IV lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Wólczańskiej 230 (dz. nr 59/3, S-9) w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

W dniu 24.01.2023r. do tut. organu wpłynęła „Ekspertyza o stanie technicznym IV lewej oficyny budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wólczańskiej 230 w Łodzi” z grudnia 2022r., opracowana przez mgr inż. Łukasza Helizona, posiadającego uprawnienia budowlane nr MAP/0452/PWBKb/18 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.

Z w/w ekspertyzy wynika, że budynek jest w złym stanie technicznym, część elementów obiektu znajduje się w stanie awaryjnym, jednak remont jest opłacalny. Wykonanie bieżących zaleceń usunie zagrożenie dla użytkowników obiektu i osób postronnych, a w połączeniu z wykonaniem zaleceń docelowych, obiekt zostanie przywrócony do właściwego stanu technicznego. Zalecono kompleksowy remont budynku. Ponadto do czasu wykonania generalnego remontu obiekt należy zabezpieczyć poprzez :

- skucie i wykonanie nowych tynków na kominach,

- wzmocnienie lub wymianę i podparcie osłabionych elementów więźby dachowej,

- uszczelnienie pokrycia dachowego w miejscach styku z kominami i w miejscach widocznych uszkodzeń pokrycia,

- uzupełnienie rys i pęknięć na wszystkich ścianach zewnętrznych i ścianach wewnętrznych metodą żywicy poliuretanowej,

- „zszycie” prętami stalowymi pękniętych fragmentów ścian,

- podparcie pękniętych nadproży konstrukcją wsporczą,
- przemurowanie osłabionego fragmentu gzymsu podokapowego,
- podstemplowanie pękniętych stropów odcinkowych,
- montaż obróbek na podokiennikach niezabezpieczonych obróbkami,
- skucie luźnych i odspojonych się tynków,
- usunięcie gumoleum z podłóg drewnianych.

W dniu 13.06.2023r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęła „Dokumentacja techniczno- budowlana zawierająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym IV lewej oficyny w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 230” z maja 2023r. opracowana przez mgr inż. Cezarego Dorobę posiadającego uprawnienia bud. nr 169/94/WŁ w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i mgr inż. arch. Julię Kalenbach posiadającej uprawnienia nr 334/94/WŁ w specjalności architektonicznej do projektowania.

Z w/w dokumentacji wynika, że „w najgorszym stanie technicznym znajdują się ściany, a szczególnie nadproża i podokienniki nad otworami okiennymi w trzecim pionie okien w elewacji południowej oraz sklepienia ceramiczne podestów i spoczników klatki schodowej. Ich stan techniczny jest niezadowolający i w przypadku dalszej eksploatacji w obecnym stanie, może przejść w zły lub nawet awaryjny. Elementy te wymagają niezwłocznego wzmocnienia i zabezpieczenia”.

W ramach robót zabezpieczających zalecono roboty budowlane polegające na:

- skuciu spękanych i odspojonych fragmentów tynku z głowic kominowych i wykonaniu nowych tynków, wypełnieniu pęknięć murów głowic kominowych, uszczelnieniu obróbek blacharskich,
- naprawie wyłazu dachowego,
- uzupełnieniu mieszkanką betonową ubytków w posadzce podestów piętrowych w poziomie I piętra i II piętra,
- „zszyciu” ścian podokiennych, nadproży, narożnika południowo-wschodniego i trzonów kominowych,
- stemplowaniu spękanych sklepień odcinkowych spoczników w poziomie parteru, I-go piętra, II – go piętra
- usunięciu luźnych odparzonych tynków zewnętrznych i wewnętrznych,
- podklinowaniu istniejących ram drewnianych podpierających spękane nadproża,
- uzupełnieniu brakujących parapetów zewnętrznych, wymianie uszkodzonych i skorodowanych parapetów zewnętrznych.

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 22.06.2023r. 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. Wólczańskiej 230 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź 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

Załącznik : „, Dokumentacja techniczno-budowlana zawierająca jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym IV lewej oficyny w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 230” z maja 2023r. – 3 egz.

Otrzymuje do wykonania (wraz z załącznikami):

- 1. Gmina Miasto Łódź repr. 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, 90-926 Łódź,
- 2. a/a.