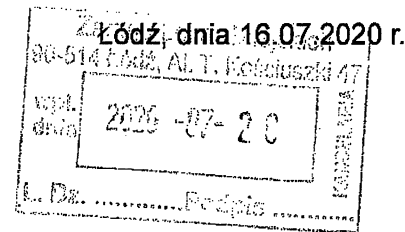


3

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI
91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

PINB/7356/1927-16/T-64-2020/G/APK



DECYZJA NR 519 / 2020

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- nakazuję -

Gminie Miasto Łódź

usunięcie stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia jakie stwarza stan techniczny budynku komórek, usytuowany w północno-wschodnim narożniku nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 899 poprzez usunięcie grożących zawaleniem elementów budynku, tj. konstrukcji dachu, ścian zewnętrznych i wewnętrznych do bezpiecznej wysokości, tj. do poziomu gruntu,

w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W dniu 14.10.2016 r. wpłynęło pismo lokatorów budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38, z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynków, znajdujących się na terenie nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 38 w Łodzi.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie stanu technicznego budynku komórek, zlokalizowanego w północno-wschodnim narożniku nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38, podczas dokonanej kontroli w dniu 23.11.2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że:

- w północno-wschodniej granicy nieruchomości usytuowany jest budynek komórek; parterowy; wybudowany w konstrukcji tradycyjnej; ściany murowane z cegły ceramicznej; konstrukcja dachu drewniana jednospadowa ze ścianami attykowymi i koszem odprowadzającym wody opadowe z dachu w części frontowej (zachodniej) pośrodku budynku; z dwoma wejściami do korytarzy, z których wchodzi się do poszczególnych komórek lokatorskich,
- ściany murowane z cegły z widocznymi zawilgoczeniami, uszkodzonym tynkiem, ceglami i zaprawą w spoinach, ściana północna szczytowa na łączeniu ze ścianami podłużnymi uległa zdylatowaniu; widoczne jest pęknięcie na całej wysokości w obu narożnikach, szerokości do 2 cm; dodatkowe pęknięcia skośne z przemieszczeniem od pionu na całej wysokości w środku ściany. Ściana północna jest podparta skośnymi stemplami z nieokorowanych okraglaków. W ścianie frontowej z wejściami do korytarzy pośrodku rozpiętości w miejscu, gdzie nie ma kosza ani rury odprowadzającej wody opadowe z dachu, ściana jest zawilgocona i uszkodzona przez lejącą się wodę z dachu, bezpośrednio po ścianie. Dach: konstrukcja drewniana z poszyciem pełnym z desek

e i czarne naloty, pokrycie

elektryczną.
stanowieniem nr 938/2016
I/G/ZKK/GBo, zmienionym
3/7356/1927-16/T/262-16/R-
dzenie przez odpowiednio
znym sposobem usunięcia
cznego wszystkich ścian
ocno-wschodnim narożniku
l, obr. G-5), bud. w obrębie

927-16/T-262-2017/R-2731-
to Łódź do przedłożenia
pertyzy technicznej (wraz
dłowości) dotyczącej stanu
u komórek, usytuowanego
ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr

.dz. 5189/17) Gmina Miasto
hniczną wraz z projektem
erdzonych nieprawidłowości
go w północno-wschodnim
z. nr 335/3, obr. G-5), bud.

i z dnia 05.07.2017 r., znak:
a 03.08.2017 r., znak:
a 22.09.2017 r., znak:
Gminę Miasto Łódź do
u komórek, usytuowanego
ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr

190/17) Gmina Miasto Łódź,
ijące dokumenty, dotyczące
niku nieruchomości w Łodzi
nr 899.
Majewskiego posiadającego
o – budowlanej wynika, iż
uszkodzony z pionowymi
ółnocnej. Północna ściana
cia drewnianymi stemplami.
użyte technicznie. Budynek
ontu, również ze względów
określono stan techniczny
dowanych materiałów mają
twno użytkowników budynku
lynek nie nadaje się do
łączenie budynku z użytku
e tablicami ostrzegawczymi

lanego, przeprowadził na
izyny. W trakcie oględzin
dynek komórek (budynek
m narożniku nieruchomości,
t. W budynku stwierdzono

3

pionowe pęknięcia ścian o dużej rozwartości w elewacji północnej i wschodniej. Ściana północna szczytowa odchylona od pionu (zdeformowana) podparta drewnianymi stemplami. Elementy konstrukcyjne dachu drewniane ze znacznymi ponadnormatywnymi ugięciami (dach przeciążony). Ściany wewnętrzne w budynku (działowe) zużyte technicznie. Stan techniczny budynku określa się jako zły, grożący zawaleniem, stanowiący zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi użytkujących ww. budynek jak i też dla osób postronnych. Z uwagi na powyższe wnioski konieczne jest usunięcie stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia poprzez usunięcie grożących zawaleniem elementów, tj. konstrukcji dachu oraz ścian zewnętrznych i wewnętrznych do bezpiecznej wysokości, tj. do poziomu gruntu.

Zgodnie z art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.

Strona postępowania została pismem z dnia 01.04.2020 r., znak: PINB/7325/1927-16/R-1391-2020/G/APK, poinformowana zgodnie z art. 10 § 1 Kpa o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, jak również o możliwości zgłoszenia uwag co do jego treści. Z powyższego uprawnienia strona nie skorzystała.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Ustawodawca w art. 61 prawa budowlanego nałożył na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek utrzymywania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Właścicielem budynku komórek, usytuowanego w północno-wschodnim narożniku na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 899 jest Gmina Miasto Łódź, a co za tym idzie jest ona adresatem rozstrzygnięcia. Należy pamiętać, iż w przypadku wystąpienia choćby jednej z przesłanek, określonych w art. 66 ust. 1, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz jest obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wyrok NSA z 14 lipca 1998 r., IV SA 1420/96, niepubl.).

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Przy wykonywaniu ww. robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - a. prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzygnięcie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwych sądów powszechnych,
 - b. roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - c. przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. (Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401) w sprawie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.
3. O wykonaniu nałożonego obowiązku, wynikającego z powyższej decyzji, należy niezwłocznie zawiadomić tutejszy organ.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
[Signature]
Rohdan Wielanek

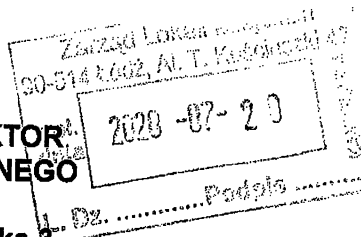
Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

1. UMiŁ Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. a/a.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI
91-202 Łódź, ul. Warecka 8



Łódź, dnia 16.07.2020 r.

PINB/7356/1929-16/T-65-2020/G/APK

DECYZJA NR 520 / 2020

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- nakazuję -

Gminie Miasto Łódź

usunięcie stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia jakie stwarza stan techniczny budynku ubikacji i pralni, usytuowany w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897 poprzez usunięcie grożących zawaleniem elementów budynku, tj. konstrukcji dachu, ścian zewnętrznych do bezpiecznej wysokości, tj. do poziomu gruntu,

w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W dniu 14.10.2016 r. wpłynęło pismo lokatorów budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38, z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynków, znajdujących się na terenie nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 38 w Łodzi.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie stanu technicznego budynku ubikacji i pralni, zlokalizowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38, podczas dokonanej kontroli w dniu 23.11.2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że:

- w północno-zachodniej granicy nieruchomości, usytuowany jest budynek ubikacji i pralni, parterowy; wybudowany w konstrukcji tradycyjnej; ściany murowane z cegły ceramicznej; konstrukcja dachu drewniana jednospadowa ze ścianami attykowymi i koszem odprowadzającym wody opadowe z dachu w części frontowej (wschodniej),
- ściany murowane z cegły z widocznymi zawilgoczeniami uszkodzonym tynkiem ceglami i zaprawą w spoinach; ściana północna i wschodnia z widocznymi ubytkami cegieł. W ścianie frontowej wschodniej z wejściem do ubikacji w miejscu uszkodzonego kosza wody opadowe z dachu, spływają bezpośrednio po ścianie. Dach: konstrukcja drewniana z poszyciem pełnym z desek, uszkodzona biologicznie, zgniła i zbutwiała; widoczne miejsca z zarwanym dachem; białe i czarne naloty, pokrycie papowe nieszczelne, uszkodzone,
- budynek w złym stanie technicznym; wyposażony w instalację elektryczną.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi postanowieniem nr 936/2016 z dnia 16.12.2016 r. znak: PINB/7356/1929-16/T/260-16/G/ZKK/GBo, nakazał Gminie Miasto Łódź, sporządzenie przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz

U

z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego wszystkich ścian i konstrukcji dachu, budynku ubikacji i pralni, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897, w terminie do dnia 28 lutego 2017 r.

Pismem z dnia 05.06.2017 r., znak: PINB/7356/1929-16/T-260-2017/R-2729-2017/G/BDM tutejszy organ nadzoru budowlanego, wezwał Gminę Miasto Łódź do przedłożenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego wszystkich ścian i konstrukcji dachu, budynku ubikacji i pralni, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897.

Pismem z dnia 06.06.2017 r. (data wpływu: 08.06.2017 r., L.dz. 5189/17) Gmina Miasto Łódź, przedłożyła w tutejszym Inspektoracie ekspertyzę techniczną wraz z projektem budowlanym wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczącą stanu technicznego budynku ubikacji i pralni, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismami z dnia 05.07.2017 r., znak: PINB/7356/1929-16/T/260-2017/R-3304-2017/G/BDM, z dnia 03.08.2017 r., znak: PINB/7356/1929-16/T/260-2017/R-3853-2017/G/BDM, z dnia 22.09.2017 r., znak: PINB/7356/1929-16/T/260-2017/R-4633-2017/G/BDM, wezwał Gminę Miasto Łódź do uzupełnienia brakujących dokumentów, dotyczących budynku ubikacji i pralni, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897.

W dniu 15.11.2017 r. (data wpływu: 16.11.2017 r., L.dz. 10090/17) Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich, uzupełniła brakujące egzemplarze dokumentów, dotyczące budynku ubikacji i pralni, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897.

Z przedłożonej ekspertyzy wykonanej przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego upr. bud. nr LOD/1133/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej wynika, iż budynek gospodarczy lewej oficyny ma bardzo poważne uszkodzenia ścian konstrukcyjnych w postaci ubytków cegieł i zaprawy w ilościach zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji. Konstrukcja dachu jest częściowo zapadnięta. Bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu ludzi. Konieczna jest rozbiórka budynku. We wnioskach zawartych w ww. ekspertyzie określono, iż budynek jest w stanie technicznego zużycia. Jego stan techniczny określa się jako „awaryjny”, tzn. cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, a ich stan bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu użytkowników budynku oraz sąsiednich budynków i terenu wokół budynku. Budynek nie nadaje się do użytkowania. Natomiast w zaleceniach wskazano na pilne wyłączenie budynku z użytku i zabezpieczenie budynku przed dostępem ludzi, oznakowanie tablicami ostrzegawczymi oraz dokonanie rozbiórki budynku.

W dniu 11.03.2020 r. tutejszy organ nadzoru budowlanego, przeprowadził na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 oględziny. W trakcie oględzin stwierdzono, że na ww. nieruchomości, znajduje się budynek ubikacji i pralni (budynek gospodarczy lewej oficyny), usytuowany w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, wykonany w konstrukcji tradycyjnej. W budynku stwierdzono uszkodzenia ścian konstrukcyjnych w postaci ubytków cegieł i wypłukanej zwiędniętej zaprawy w ilościach zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji. Konstrukcja dachu drewniana, zniszczona w 90% biologicznie w większości zapadnięta. Stan budynku określa się jako awaryjny, grozi zawaleniem i stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Z uwagi na powyższe wnioski konieczne jest usunięcie stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia poprzez usunięcie grożących zawaleniem elementów, tj. konstrukcji dachu oraz ścian zewnętrznych do bezpiecznej wysokości, tj. do poziomu gruntu.

4

Zgodnie z art. 108 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony.

Strona postępowania została pismem z dnia 01.04.2020 r., znak: PINB/7325/1929-16/R-1392-2020/G/APK, poinformowana zgodnie z art. 10 § 1 Kpa o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, jak również o możliwości zgłoszenia uwag co do jego treści. Z powyższego uprawnienia strona nie skorzystała.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Ustawodawca w art. 61 prawa budowlanego nałożył na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek utrzymywania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Właścicielem budynku ubikacji i pralni, usytuowanego w północno-zachodnim narożniku nieruchomości, druga lewa oficyna w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 897 jest Gmina Miasto Łódź, a co za tym idzie jest ona adresatem rozstrzygnięcia. Należy pamiętać, iż w przypadku wystąpienia choćby jednej z przesłanek, określonych w art. 66 ust. 1, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz jest obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wyrok NSA z 14 lipca 1998 r., IV SA 1420/96, niepubl.).

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Przy wykonywaniu ww. robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - a. ~~prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzygnięcie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwych sądów powszechnych,~~
 - b. roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - c. przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. (Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401) w sprawie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.
3. O wykonaniu nałożonego obowiązku, wynikającego z powyższej decyzji, należy niezwłocznie zawiadomić tutejszy organ.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bogdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

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

Do wiadomości:

1. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. a/a.

TRAM
3
POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI
91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/1928-16/T-70-2020/G/APK

Łódź, dnia 24.07.2020 r.

03-08-2020

648 P

DECYZJA NR 544 / 2020

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późn. zm.) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- nakazuję -

Gminie Miasto Łódź

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/1, 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 1177 i 896 poprzez:

- wykonanie wzmocnienia pęknięć elewacji północnej, południowej i wschodniej budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, poprzez „zszycie” ściany prętami stalowymi, za pomocą systemu Helfix lub podobnego,
 - wykonanie nadproży stalowych nad otworami okiennymi w elewacji południowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - wykonanie nadproży stalowych nad otworami drzwiowymi w ścianie wewnętrznej konstrukcyjnej podłużnej (strona wschodnia) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - zabezpieczenie antykorozyjne stopek belek stalowych klatki schodowej i podciągów korytarza parteru w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - usunięcie polepy stropu poddasza (nad drugim piętrzem) i wymiana jej na wełnę mineralną grubości 10 cm w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - skucie odparzonych, spękanych tynków oraz odtworzenie tynków zewnętrznych elewacji północnej i zachodniej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - usunięcie tynków wewnętrznych na powierzchni trzonów kominowych kondygnacji poddasza oraz wykonanie na kominach nowego tynku w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - przemurowanie trzonów kominowych ścian szczytowych i jednego wolnostojącego połaci północnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - zabezpieczenie obróbką blacharską gzymsu pośredniego nad parterem elewacji południowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
 - zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych przed dostępem osób trzecich w lokalu nr 39 (w pustostanie) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lewej oficyny,
- zgodnie z „Ekspertyzą techniczną dotyczącą stanu technicznego budynku, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38” sporządzoną przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego upr. bud. nr LOD/1133/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz przez mgr inż. Janusza Frej posiadającego upr. bud. nr 63/64 w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej i „Projektem budowlanym dotyczącym budynku, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38” sporządzonym przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego upr. bud. nr LOD/1133/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, będącym załącznikiem do niniejszej decyzji i stanowiącym jej integralną część,

w terminie do dnia 31 października 2020 r.

UZASADNIENIE

W dniu 14.10.2016 r. wpłynęło pismo lokatorów budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38, z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynków, znajdujących się na terenie nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 38 w Łodzi.

W trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/1, 335/3 obr. G-5), bud. w obrębie nr 1177 i 896, podczas dokonanej kontroli w dniu 23.11.2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że:

- na terenie ww. nieruchomości, znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony i lewa oficyna parterowa, wybudowane w systemie tradycyjnym, usytuowany ścianą frontową południową w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego ul. Dąbrowskiego, zaś ścianami północną i wschodnią bezpośrednio w sąsiedztwie ogólnie dostępnego podwórka,
- ściany zewnętrzne z widocznymi pęknięciami w rejonie nadproży okiennych, ciągnące się od poziomu terenu do gzymsu podrynnowego,
- ściana zachodnia i wschodnia szczytowe z widocznymi uszkodzeniami w rejonie kominów usytuowanych w części środkowej, z widocznymi ubytkami tynku, uszkodzonymi ceglami i zaprawą w spoinach,
- w klatce schodowej na łączeniu ścian poprzecznych z podłużną w poziomie I i II piętra widoczne pionowe pęknięcia na całej wysokości kondygnacji,
- nadproża murowane w ścianach wewnętrznych nośnych oddzielających lokale mieszkalne od korytarza uszkodzone, nad częścią otworów drzwiowych widoczne pęknięcia,
- stropy konstrukcja drewniana, bez wykonania odkrywek nie można ocenić stanu technicznego belek drewnianych,
- klatka schodowa stopnice prefabrykowane na belkach stalowych mocno wytarte, konstrukcja drewniana dachu z widocznymi zaciokami, białymi i brązowymi wykwitami, zawilgoceniami z widoczną korozją biologiczną, to samo dotyczy poszycia z desek,
- budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną.

Z przeglądu budowlanego okresowego pięcioletniego z 2014 r. wykonanego przez mgr inż. Rafała Kwaśnego posiadających uprawnienia budowlane MAP/0130/OWOK/10 wynika, że:

- elewacja, tynki i gzymsy w stanie technicznym złym,
- klatka schodowa stan techniczny zły,
- w mieszkaniu nr 19 występują duże ugięcia stropu sprawdzić stan techniczny stropu,
- stopień zużycia budynku 50-70%.

Z opinii z oględzin przewodów kominowych z dnia 04.01.2016 r., wykonanej przez mistrza kominarskiego Dariusza Robaka wynika, że:

- w budynku nie przewidziano odpowiedniej ilości przewodów kominowych,
- w lokalach mieszkalnych nr 12, 14/16, 19, 25/27 brak wentylacji w pomieszczeniu kuchni,
- lokale mieszkalne nr: 28, 29/30, 31 nie zostały udostępnione do przeglądu.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi postanowieniem nr 937/2016 z dnia 16.12.2016 r. znak: PINB/7356/1928-16/T/263-16/G/ZKK/GB0, zmienionym postanowieniem nr 116/2017 z dnia 13.02.2017 r., znak: PINB/7356/1928-16/T/263-16/R-734/2017/G/ZKK/GB0, nakazał Gminie Miasto Łódź, sporządzenie przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich ścian, gzymsów, konstrukcji drewnianej stropów, dachu, przewodów kominowych, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/1, 335/3,

obr. G-5), bud. w obrębie nr 1177 i 896, w terminie do dnia 15 kwietnia 2017 r.

Pismem z dnia 05.06.2017 r., znak: PINB/7356/1928-16/T/263-16/R-2732-2017/G/BDM tutejszy organ nadzoru, wezwał Gminę Miasto Łódź do przedłożenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich ścian, gzymsów, konstrukcji drewnianej stropów, dachu, przewodów kominowych, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/1, 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 1177 i 896.

Pismem z dnia 06.06.2017 r. (data wpływu: 08.06.2017 r., L.dz. 5189/17) Gmina Miasto Łódź, przedłożyła w tutejszym Inspektoracie ekspertyzę techniczną wraz z projektem budowlanym wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 (dz. nr 335/1, 335/3, obr. G-5), bud. w obrębie nr 1177 i 896.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismami z dnia 05.07.2017 r., znak: PINB/7356/1928-16/T/263-16/R-3303-2017/G/BDM, z dnia 03.08.2017 r., znak: PINB/7356/1928-16/T/263-16/R-3852-2017/G/BDM, z dnia 22.09.2017 r., znak: PINB/7356/1928-16/T/263-16/R-4634-2017/G/BDM, wezwał Gminę Miasto Łódź do uzupełnienia brakujących dokumentów, dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38.

W dniu 15.11.2017 r. (data wpływu: 16.11.2017 r., L.dz. 10090/17) Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich, uzupełniła brakujące dokumenty, dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego i lewej oficyny, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38.

Z przedłożonej ekspertyzy wykonanej przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego upr. bud. nr LOD/1133/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej oraz przez mgr inż. Janusza Frej posiadającego upr. bud. nr 63/64 w specjalności konstrukcyjno – inżynierskiej wynika, iż:

1. w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym:

- budynek ma w najpoważniejszym stanie technicznym ścianę zewnętrzną podłużną, południową (zlokalizowaną od strony ulicy Dąbrowskiego). W ścianie tej występuje szereg pęknięć i zarysowań o układzie pionowym i ukośnym. Uszkodzenia te występują w strefach nadprożowo-podokiennych na wszystkich kondygnacjach, głównie w trzech skrajnych zachodnich pionach otworów okiennych. Uszkodzenia te występują od długiego okresu czasu i stopniowo postępują, objawiają się przez poszerzanie się rozwarcia rys. Uszkodzenia te są skutkiem oddziaływania na przestrzeni wielu lat różnicy naprężeń pomiędzy bardzo obciążonym filarem międzyokiennym i mniej obciążoną strefą nadprożową, poddanych równocześnie okresowym drganiom konstrukcji od pobliskiej linii tramwajowej oraz na skutek obniżenia wytrzymałości muru na ścinanie (głównie wietrzenia zaprawy wapiennej). W części nadproży okiennych nastąpiło przemieszczenie muru i konieczne jest wzmocnienie nadproży elementami stalowymi,
- w ścianie wewnętrznej podłużnej nośnej (w części wschodniej korytarza) widoczne są poważne zarysowania o ustalonym ukośnym układzie przebiegające przez nadproża drzwiowe. Obecny stan techniczny tych zarysowań wskazuje na konieczność wzmocnienia nadproży,
- w poważnym stanie technicznym znajdują się trzony kominowe, zlokalizowane w ścianach szczytowych. Obszerne ubytki tynków na powierzchni trzonów kominowych najobszerniej występujące w górnej części i stopniowo zanikające dwie kondygnacje niżej są skutkiem zużycia tynków elewacyjnych na powierzchni muru z trzonami kominowymi dymowymi. Tynk na przestrzeni wielu lat poddawany był oddziaływaniu również temperatur pomiędzy rozgrzanym kanałem dymowym i zewnętrzną niską temperaturą jesienno-zimową. To oddziaływanie przy jednoczesnym braku okresowych prac naprawczych doprowadziło w efekcie do utraty przyczepności tynku na większej powierzchni i do jego stopniowego odpadania od ściany. Brak remontów przyczynił się do dalszej erozji zaprawy i fragmentów cegieł. Obecny zaawansowany stan erozji muru

wymaga już przemurowania trzonów kominowych. Taką diagnozę potwierdzają również wnioski z protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych,

- wykonane odkrywki stropów drewnianych, pozwoliły stwierdzić nieznaczny stan porażenia przez czynniki korozji biologicznej na drewnianych belkach stropowych oraz desek wsuwanki i desek podsufitki. Wykonane obliczenia statyczno-wytrzymałościowe belek stropowych (tych największej długości oraz tych obciążonych przez konstrukcję dachu) przy jednoczesnej niedostatecznej izolacyjności termicznej stropu nad drugim piętrzem, wskazują na konieczność zwiększenia izolacyjności termicznej przegrody przy jednoczesnym zmniejszeniu obciążeń stałych poprzez zastosowanie wymiany ciężkiej polepy na maty wełny mineralnej,
 - w wykonanej odkrywce fundamentu stwierdzono ściany fundamentowe ceglane posadowione na głębokości około 80 – 90 cm pod poziomem terenu. Ściany w odkrywce nieotynkowane ze śladami starych izolacji przeciwwilgociowych. Fundamenty oraz ściany przyziemia nie są zagrożone zawilgoceniem ze strony wód gruntowych,
2. w budynku mieszkalnym lewej oficyny:
- budynek jest częściowo użytkowany (1 lokal mieszkalny) i częściowo jest pustostanem. W lokalu mieszkalnym użytkowanym nie stwierdzono uszkodzeń mogących świadczyć o niewłaściwej pracy konstrukcji budynku. W tej części budynku można mówić o szeregu nieprawidłowości świadczących o jego zużyciu moralnemu, ale na pewno nie technicznemu. Natomiast w części przylegającej do budynku gospodarczego (tj. w części północnej) wystąpiły uszkodzenia ściany szczytowej północnej oraz konstrukcji dachu, głównie z uwagi na niekorzystne oddziaływanie sąsiedniego zrujnowanego budynku gospodarczego. Najwłaściwszym uwzględniając względy ekonomiczne wydaje się wyłączenie północnej części budynku z użytkowania z uwagi na nieopłacalność jego remontu, natomiast użytkowanie jego południowej części.

Z przedłożonego projektu wykonanego przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego upr. bud. nr LOD/1133/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, wynika konieczność wykonania następującego zakresu robót budowlanych:

- wykonanie wzmocnienia pęknięć elewacji północnej, południowej i wschodniej budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, poprzez „zszycie” ściany prętami stalowymi, za pomocą systemu Helfix lub podobnego,
- wykonanie nadproży stalowych nad otworami okiennymi w elewacji południowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- wykonanie nadproży stalowych nad otworami drzwiowymi w ścianie wewnętrznej konstrukcyjnej podłużnej (strona wschodnia) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- zabezpieczenie antykorozyjne stopek belek stalowych klatki schodowej i podciągów korytarza parteru w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- usunięcie polepy stropu poddasza (nad drugim piętrzem) i wymiana jej na wełnę mineralną grubości 10 cm w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- skucie odparzonych, spękanych tynków oraz odtworzenie tynków zewnętrznych elewacji północnej i zachodniej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- usunięcie tynków wewnętrznych na powierzchni trzonów kominowych kondygnacji poddasza oraz wykonanie na kominach nowego tynku w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- przemurowanie trzonów kominowych ścian szczytowych i jednego wolnostojącego połaci północnej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym,
- zabezpieczenie obróbką blacharską gzymsu pośredniego nad parterem elewacji południowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym frontowym.

W dniu 11.03.2020 r. tutejszy organ nadzoru budowlanego, przeprowadził na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38 oględziny. W trakcie oględzin stwierdzono, że na ww. nieruchomości, znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy wykonany w konstrukcji tradycyjnej, czterokondygnacyjny, usytuowany w linii ciągu pieszo-jezdnego. W budynku stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- na elewacji północnej, południowej i wschodniej stwierdzono spękania i rysy,
- spękania na poddaszu kominów oraz rysy mogące powodować nieszczelności ww.

- przewodów,
- uszkodzone nadproża ścian konstrukcyjnych wewnętrznych i zewnętrznych,
 - zużyte obróbki blacharskie,
 - odsłonięte i skorodowane belki stalowe klatki schodowej,
 - przeciążony strop poddasza (prawdopodobnie należy usunąć wypełnienie międzybelkowe).

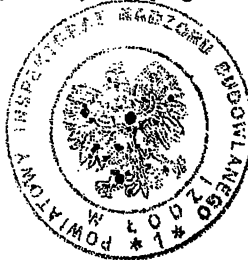
Strona postępowania została pismem z dnia 01.04.2020 r., znak: PINB/7325/1928-16/R-1390-2020/G/APK, poinformowana zgodnie z art. 10 § 1 Kpa o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, jak również o możliwości zgłoszenia uwag co do jego treści. Z powyższego uprawnienia strona nie skorzystała.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 3 prawa budowlanego w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Ustawodawca w art. 61 prawa budowlanego nałożył na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek utrzymywania obiektu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Wobec powyższego obowiązek wykonania robót budowlanych, celem doprowadzenia rozpatrywanego budynku do odpowiedniego stanu technicznego winien być skierowany w zaistniałym stanie faktycznym sprawy do właściciela budynku Gminy Miasto Łódź. Należy pamiętać, iż w przypadku wystąpienia choćby jednej z przesłanek, określonych w art. 66 ust. 1, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, lecz jest obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (wyrok NSA z 14 lipca 1998 r., IV SA 1420/96, niepubl.). Na marginesie należy dodać, iż niezastosowanie się przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego do ciążących na nim z mocy prawa obowiązków, mających na celu utrzymanie obiektu we właściwym stanie technicznym, uprawnia właściwy organ do ingerencji, zmierzającej do ich wyegzekwowania.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania
2. Przy wykonywaniu ww. robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - a. prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzygnięcie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwych sądów powszechnych,
 - b. roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - c. przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. (Dz. U. 2003 nr 47 poz. 401) w sprawie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.
3. O wykonaniu nałożonego obowiązku, wynikającego z powyższej decyzji, należy niezwłocznie zawiadomić tutejszy organ.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Załącznik stanowiący integralną część niniejszej decyzji (2 egz.):

1. „Projekt budowlany dotyczący budynku, zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 38” sporządzony przez mgr inż. Marka Majewskiego posiadającego upr. bud. nr LOD/1133/PWOK/09 w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

Otrzymuje do wykonania wraz z załącznikiem:

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

Do wiadomości:

1. UMiŁ Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. a/a.

