

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
PINB/7356/2117-2019/T/123 -2020/P/ZKK/ESZ

Łódź, dnia 28.10.2020r.



DECYZJA NR 807/2020

Na podstawie art. 66 ust.1 pkt. 3 w związku z art. 81c ust. 2 ustawy „Prawo Budowlane z 7 lipca 1994 roku (jednolity tekst: Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm., zwanej dalej „PrBud”) oraz art. 104 K.p.a (jednolity tekst z 04.12.2018r., Dz. U. z 2020r., poz. 256, zwanej dalej „K.P.A.”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- nakazuję-

Skarbowi Państwa

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego z lewą oficyną) zlokalizowanego przy ul. Legionów 45 w Łodzi (dz.nr 72, P-09), poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

Etap I – w terminie do 30.11.2020r:

1. Wzmocnieniu konstrukcji dachu budynku frontowego i lewej oficyny,
2. Remoncie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi **budynku frontowego i lewej oficyny,**
3. Remoncie kominów z ich przemurowaniem ponad dachem,

Etap II – w terminie do 31.05.2021r.

4. Wzmocnieniu ścian (zszycie zarysowań) za pomocą prętów wklejanych,
5. Uzupełnieniu tynków zewnętrznych,
6. Remoncie balkonów,

Etap III – do 30.11.2021r.

7. Wykonaniu hydroizolacji poziomej i pionowej,
8. Wykonaniu wypraw tynkarskich ścian zewnętrznych przyziemia – cokół do wys. 80cm,

zgodnie z zaleceniami – „Projektu architektoniczno – budowlanego i projektu wykonawczego na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wzmocnieniu konstrukcyjnych stropodachu, remoncie balkonów, wykonaniu hydroizolacji na budynku mieszkalnym wielorodzinnym (front, lewa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Legionów 45 w Łodzi” sporządzonych przez mgr inż. Mariusza Kosalkę posiadającego upr. bud.nr MAP/0376/POOK/13 oraz przynależnego do MOIB pod nr ew. MAP/BO/0028/12, będących załącznikiem do niniejszej decyzji i stanowiących jej integralną część.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 13.09.2019r. (data wpływu do tut. organu 13.09.2019r., L.dz.8388/19) lokatorzy kamienicy przy ul. Legionów 45 w Łodzi złożyli wniosek o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego budynków przy ul. Legionów 45 w Łodzi, w związku z licznymi nieprawidłowościami stanu technicznego.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny budynków zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. Legionów 45 w Łodzi. W wyniku oględzin w zakresie budynku frontowego tut. organ stwierdził, że stan techniczny stropów, ściany nośnej granicznej w lokalu nr 6, konstrukcji dachu, obróbek blacharskich, pokrycia dachowego i ścian nośnych od ulicy Legionów, budzi wątpliwości tut. organu. Stwierdzone uszkodzenia krokwi, ścian nośnych oraz zużycie techniczne płyt balkonowych o konstrukcji drewnianej, obróbek blacharskich i widoczne ugięcia stopów mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

W wyniku oględzin w zakresie zamieszkałego budynku lewej oficyny tut. organ stwierdził, że stan techniczny konstrukcji więźby dachowej, pokrycia i obróbek blacharskich, ścian nośnych poprzecznych klatki schodowej, stropów nad piwnicami budzi wątpliwości tut. organu.

Z przedłożonego protokołu nr 1591/2019 z dnia 30.06.2019r. wynika, że elementy budynku znajdują się w nienależyтым stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga

bieżącej konserwacji, naprawy bieżącej lub głównej. Zalecono:

- naprawę (wzmocnienie) konstrukcji dachu,
- remont pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- wykonanie remontu murów i tynków elewacji,
- remont balkonów,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- remont klatki schodowej i prześwitu bramowego.

W dniu 11.12.2019r. do tut. organu wpłynęło pismo Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi przekazujące w załączeniu pismo lokatorów kamienicy przy ul. Legionów 45 w Łodzi. W w/w piśmie Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi wskazał, że aprobuje działania związane z przeprowadzeniem prac remontowych, które przyczynią się do poprawy stanu technicznego i funkcjonalnego obiektu, a także do zachowania i utrwalenia niewątpliwie wartości budynku w przestrzeni miejskiej.

W dniu 23.12.2019r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wszczął z urzędu postępowanie administracyjne dotyczące stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego z lewą oficyną) zlokalizowanego przy ul. Legionów 45 w Łodzi (dz. nr 72, P-09).

Następnie postanowieniem nr 1071/2019 z dnia 23.12.2019r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zobowiązał właściciela nieruchomości przy ul. Legionów 45 w Łodzi do dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego z lewą oficyną) zlokalizowanego przy ul. Legionów 45 w Łodzi (dz. nr 72, P-09) wraz z dokumentacją techniczną - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego.

W/w dokumenty zostały dostarczone do tut. organu w dniu 03.08.2020r.

Z uwagi, iż przedmiotowa nieruchomość przy ul. Legionów 45 w Łodzi jest objęta ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi oraz zlokalizowana jest w obszarze historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego - Dzielnicy Wiazowej - również ujętej w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, rzeczona dokumentacja podlega zaopiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

W związku z powyższym tut. organ pismem z dnia 05.08.2020r. przekazał rzeczoną dokumentację do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi celem zaoponowania.

Pismem z dnia 03.09.2020r. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi wstępnie dopuścił przeprowadzenie robót budowlanych na podstawie „projektu architektoniczno - budowlanego i projektu wykonawczego na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wzmocnieniu konstrukcyjnych stropodachu, remoncie balkonów, wykonaniu hydroizolacji na budynku mieszkalnym wielorodzinnym (front, lewa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Legionów 45 w Łodzi” sporządzonych przez mgr inż. Mariusza Kosałkę posiadającego upr. bud. nr MAP/0376/POOK/13 oraz przynależnego do MOiB pod nr ew. MAP/BO/0028/12, pod warunkiem spełnienia następujących czynności:

- wykonaniu dokładnej inwentaryzacji elewacji budynku frontowego oraz budynku lewej oficyny i wskazaniu, które elementy elewacji będą naprawiane,
- przed całkowitym czyszczeniem elewacji należy wykonać próbę oczyszczenia elewacji parą wodną lub droбноziarnistym ścierniwem z użyciem agregatu; na podstawie prób wybrać, która metoda jest odpowiednia dla zabytkowego tynku kamienicy,
- wykonać badania stratygraficzne (odkrywki) w celu określenia oryginalnej kolorystyki elewacji.

W tym miejscu godzi się wyjaśnić, że roboty budowlane objęte niniejszą decyzją nie zawierają w swoim zakresie czyszczenia elewacji, remontu elewacji, malowania elewacji.

W związku z powyższym spełnienie warunków wskazanych w piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 03.09.2020r. na etapie wykonywania niniejszej decyzji nie jest konieczne.

Z przedłożonej „Ekspertyzy technicznej dotyczącej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (front oraz lewa oficyna) zlokalizowanego przy ul. Legionów 45 w Łodzi” z czerwca 2020r. wynika, że zaleca się wykonanie następujących prac remontowych dla budynku lewej oficyny: wykonać wzmocnienie ścian za pomocą prętów wklejanych, wykonać remont klatki schodowej, wykonać hydroizolację budynku, wykonać wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej i poddasza, wykonać remont pokrycia dachowego, wykonać remont kominów, wykonać uzupełnienie ubytków elementów murowych zlokalizowanych w strefach przygruntowych, wykonać remont elewacji budynku, nie dopuszczać do lokalnego przeciążenia stropów, wykonać remont schodów do piwnicy. Dla budynku frontowego zlecono wykonać : wzmocnienie ścian, wykonać remont klatki schodowej, wykonać hydroizolację budynku, wykonać wymianę stolarki okiennej drewnianej w klatce schodowej i na poddaszu, wykonać remont pokrycia dachowego, wykonać remont

kominów, wykonać remont elewacji budynku, nie dopuszczać do lokalnego przeciążenia stropów.

Z „Projektu architektoniczno – budowlanego i projektu wykonawczego na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wzmocnieniu konstrukcyjnych stropodachu, remoncie balkonów, wykonaniu hydroizolacji na budynku mieszkalnym wielorodzinnym (front, lewa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Legionów 45 w Łodzi” sporządzonych przez mgr inż. Mariusza Kosałkę posiadającego upr. bud.nr MAP/0376/POOK/13 oraz przynależnego do MOIIB pod nr ew. MAP/BO/0028/12, wynika, że należy wykonać roboty budowlane polegające na :

1. Wzmocnieniu konstrukcji dachu budynku frontowego i lewej oficyny,
2. Remoncie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi budynku frontowego i lewej oficyny,
3. Remoncie kominów z ich przemurowaniem ponad dachem,
4. Wzmocnieniu ścian (zszycie zarysowań) za pomocą prętów wklejanych,
5. Uzupełnieniu tynków zewnętrznych,
6. Remoncie balkonów,
7. Wykonaniu hydroizolacji poziomej i pionowej,
8. Wykonaniu wypraw tynkarskich ścian zewnętrznych przyziemia – cokół do wys. 80cm,

Zgodnie z treścią art. 66 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo Budowlane, organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym.

W celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego prawej oficyny wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Piotrkowskiej 42 w Łodzi należy wykonać roboty budowlane polegające na:

Etap I – w terminie do 30.11.2020r.

1. Wzmocnieniu konstrukcji dachu budynku frontowego i lewej oficyny,
2. Remoncie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi budynku frontowego i lewej oficyny,
3. Remoncie kominów z ich przemurowaniem ponad dachem,

Etap II – w terminie do 31.05.2021r.

4. Wzmocnieniu ścian (zszycie zarysowań) za pomocą prętów wklejanych,
5. Uzupełnieniu tynków zewnętrznych,
6. Remoncie balkonów,

Etap III – do 30.11.2021r.

7. Wykonaniu hydroizolacji poziomej i pionowej,
8. Wykonaniu wypraw tynkarskich ścian zewnętrznych przyziemia – cokół do wys. 80cm,

zgodnie z zaleceniami – „Projektu architektoniczno – budowlanego i projektu wykonawczego na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wzmocnieniu konstrukcyjnych stropodachu, remoncie balkonów, wykonaniu hydroizolacji na budynku mieszkalnym wielorodzinnym (front, lewa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Legionów 45 w Łodzi” sporządzonych przez mgr inż. Mariusza Kosałkę posiadającego upr. bud.nr MAP/0376/POOK/13 oraz przynależnego do MOIIB pod nr ew. MAP/BO/0028/12, będących załącznikiem do niniejszej decyzji i stanowiących jej integralną część.

Zgodnie z treścią art.10 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić czynny udział stronom 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 14.09.2020r. strony postępowania zostały zawiadomione zgodnie z zasadą art. 10 K.P.A. o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie, jak również o możliwości zgłaszania uwag co do jego treści.

Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

Zgodnie z art. 104 K.P.A. organ administracji załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Właścicielem działki nr 72, w obrębie P-09, jest Skarb Państwa i jednocześnie jest adresatem niniejszej decyzji.

Ponieważ, nałożony niniejszą decyzją obowiązek ma na celu usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Przy wykonywaniu nakazanych robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - inwestor jest zobowiązany ustanowić kierownika budowy oraz zarejestrować i prowadzić dziennik budowy,
 - kierownik budowy winien sporządzić plan BIOZ, umieścić w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
 - prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzyganie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do sądów powszechnych,
 - przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. – Dz. U. Nr 47 poz.401 z 2003r.,
 - przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Załączniki:

1. Projekt architektoniczno – budowlany na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wzmocnieniu konstrukcyjnych stropodachu, remoncie balkonów, wykonaniu hydroizolacji na budynku mieszkalnym wielorodzinnym (front, lewa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Legionów 45 w Łodzi” – 2 egz.
2. Projekt wykonawczy na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wzmocnieniu konstrukcyjnych stropodachu, remoncie balkonów, wykonaniu hydroizolacji na budynku mieszkalnym wielorodzinnym (front, lewa oficyna) zlokalizowanym przy ul. Legionów 45 w Łodzi” – 2 egz.

Otrzymuje do wykonania:

1. Skarb Państwa reprezentowany przez dyrektora Urzędu Miasta Łodzi w Wydziale Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem w Oddziale Zasobu i Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,

Do wiadomości :

1. Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. Wojewódzki Kierownik Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź
3. a/a.

+ informacja o przetwarzaniu danych osobowych.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r. (rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) informujemy, że:

1. Państwa dane osobowe przetwarzać będzie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (administrator- kontakt: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi 91-202 Łódź, ul. Wreńska 3), zaś w sprawach związanych z Państwa danymi osobowymi proszę się kontaktować wysyłając email na adres pinb@mazurek.man.lodz.pl lub poprzez skrzynkę ePUAP Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi /pinb/skrytka.

2. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C, art. 10 RODO, przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego oraz przepisów Prawa budowlanego w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa oraz innych ustaw i rozporządzeń niezbędnych do wykonywania obowiązków prawnych ciążyących na administratorze.

3. Odbiorcami Państwa danych osobowych będą pozostałe strony i uczestnicy postępowania, ich pełnomocnicy, organy administracji publicznej, sądy i prokuratury, jak również inne podmioty mające interes prawny w tym zakresie.

4. Państwa dane osobowe przetwarzane przez Administratora w celu wypełnienia obowiązków i kompetencji organu nadzoru budowlanego lub strony umowy będą przechowywane przez okres konieczny do ich realizacji, natomiast po ich zakończeniu przez okres niezbędny w celu wypełnienia obowiązku prawnego określonego powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie przechowywania dokumentacji dla celów archiwalnych.

5. Posiadają Państwo prawo do dostępu do swoich danych osobowych, jak również prawo do ich sprostowania.

6. Mają Państwo prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

7. Podanie przez Państwa danych osobowych w zakresie wymogów ustawowych jest obowiązkowe a w pozostałym jest dobrowolne. Informujemy, iż imię i nazwisko, podpis, adres jak również w niektórych przypadkach numer telefonu bądź adres e-mail są danymi niezbędnymi do realizacji ustawowych zadań i kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi. W przypadku konieczności pozyskania innych danych osobowych niż ww., tut. organ występuje ze stosownym żądaniem do innych upoważnionych organów i instytucji bądź zwraca strony i inne podmioty do ich wskazania.

8. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie będzie przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.

9. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany profilowane.