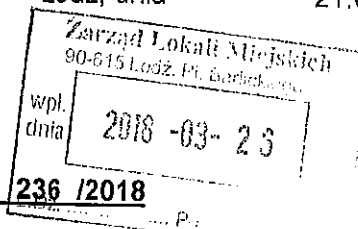


POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi
91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/389-16/T- 54 /2018/W/BN

Łódź, dnia

21.03.2018 r.



DECYZJA NR 236 /2018

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane (jednolity tekst: Dz.U.z 2017r. poz.1332 ze zm.) oraz art. 10§1 i art.108 §1 Kpa (t.j.: Dz.U. z 2017r. poz.1257 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

n a k a z u j ę

Gminie Miasto Łódź

**usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku mieszkalnym
wielorodzinnym zlok. na terenie nieruchomości w Łodzi
przy ul. Przędzalnianej 30 (działka nr ew. 266/2 obręb W-24)**

w terminie do dnia 30.11.2018r.

poprzez:

- wykonanie wzmocnienia ścian zewnętrznych za pomocą prętów wklejanych z zastosowaniem systemu Helifix”;
- wzmocnienie bramy ramą stalową;
- wykonanie wzmocnienia nadproży okiennych z zastosowaniem C 100 zamocowanego przy użyciu kotew wklejanych;
- wykonanie impregnacji więźby dachowej ;
- wykonanie dodatkowych przewodów wentylacyjnych w lokalach nr 2, 5 , 16 , 22/23 oraz lokalu usługowym *AO*

zgodnie ekspertyzą i projektem niezbędnych zabezpieczeń stanowiący załącznik do niniejszej decyzji opracowanymi przez mgr inż. Mariusza Kosałka (upr. MAP/BO/0028/12)

UZASADNIENIE

W dniu 18.11.2015r. (l.dz.10382/15) , wpłynęło pismo Najwyższej Izby Kontroli znak : LLO.411.009.03.2015 dotyczące przeprowadzonej kontroli w Administracji Zasobów Komunalnych Łódź-Widzew (AZK) w zakresie przeprowadzania okresowych kontroli budynków komunalnych oraz wykonania wydanych zaleceń zlok. na terenach nieruchomości w Łodzi przy ulicach: Lawinowej 23a, Pomorskiej 437a, Nowogrodzkiej 17, Czechosłowackiej 3, Przełęcz 12, Przełęcz 6 , Skalnej 2, Skalnej 13 , Kilińskiego 190, Łowickiej 14 , Przędzalnianej 30 i Przędzalnianej 51, Targowej 73.

W dniach od 01.12.2015r. do 11.12.2015r. na wezwanie tut. organu w celu złożenia wyjaśnień dotyczących stanu technicznego w/w budynków i przedłożenia: książek obiektów budowlanych, przeglądów rocznych i pięcioletnich ogólnobudowlanych i elektrycznych, protokołów przeglądów kominiarskich z oświadczeniami o wykonaniu zaleceń wynikających z w/w protokołów , stawili się upoważnieni pracownicy AZK Łódź – Widzew i przedłożyli posiadane dokumenty dotyczące poszczególnych nieruchomości.

Po analizie wszystkich dokumentów tj.: książek obiektów budowlanych, przeglądów rocznych i pięcioletnich ogólnobudowlanych i instalacji elektrycznych, protokołów szczelności instalacji gazowych , opinii kominiarskich organ nadzoru budowlanego stwierdził , iż książki obiektów prowadzone są nieprawidłowo (brak upoważnień do prowadzenia książek, plany sytuacyjne niezgodne z obiektem lub bez oznaczeń zasilania obiektów w media, braki we wpisach dotyczących wykonanych przeglądów oraz potwierdzeń wykonanych robót oraz robót z zaleceń z opinii , protokołów czy przeglądów);w protokołach przeglądów rocznych brak odniesienia do stanu technicznego instalacji gazowych występujących w obiektach; brak wykonania zaleceń z protokołów pięcioletnich ogólnobudowlanych (tj. wykonania ekspertyz stanu technicznego

elementów konstrukcji kilku budynków); nie wykonanie zaleceń z opinii kominiarskich dotyczących stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacji pomieszczeń .

W dniu 17.02.2016r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził kontrolę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w trakcie której ustalono, iż:

– na terenie w/w nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, czterokondygnacyjny, nie podpiwniczony wybudowany w systemie tradycyjnym, ściany murowane, stropy drewniane, dach w konstrukcji drewnianej z pokryciem papą termozgrzewalną ;budynek jest zamieszkały; wyposażony w instalacje : wodno - kanalizacyjną, ogrzewanie piecове, instalację elektryczną i gazową; na ścianach zewnętrznych stwierdzono zarysowania przy nadprożach; kominy na zewnątrz otynkowane . Według opinii kominiarskiej wykonanej przez Jarosława Fajfrzyka upr. nr 2930/03 stwierdzono nieprawidłowości polegające na : braku wentylacji grawitacyjnej w łazience w lokalu nr 1, podłączeniu pieca węglowego w lokalu nr 1 do jednego przewodu dymowego do którego podłączony jest piec węglowy z lokalu nr 2, w lokalu nr 2 brak wentylacji WC, w lokalu nr 3 brak wentylacji grawitacyjnej kuchni , w lokalu nr 6 udrożnić wentylację w kuchni, w lokalu nr 10 wentylacja kuchni podłączona wspólnie do jednego przewodu kominowego z wentylacją łazienki w lokalu nr 22 z nieprawidłowo zamontowaną kratką wentylacyjną ,w lokalu nr 12 wykonano wentylację mechaniczną na przewodzie wentylacyjnym w kuchni , w lokalu nr 19/20 wentylacja kuchni podłączona wspólnie do przewodu kominowego wentylacją łazienki ,pokoju i wentylacją kuchni w lokalu nr 7 , w lokalu nr 21 otwarty wlot do kanału dymowego, w lokalu nr 26 połączona wentylacja kuchni i łazienki oraz wentylacją kuchni lokalu nr 14.

Pełnomocnik Inwestora przedłożył ekspertyzę wykonaną przez mgr inż. Mariusza Kosałkę upr. nr MAP/0342/OWOK/11 wykonaną w lutym 2016 r. w której opisano uszkodzenia występujące w przedmiotowym budynku bez projektu zawierającego sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości . W w/w ekspertyzie stwierdzono zarysowania na ścianach zewnętrznych związanych z osiadaniem podłoża i drganiami komunikacyjnymi (budynek usytuowany przy ruchliwej ul. Przędzalnianej), zarysowania na ścianach przy bramie przejazdowej związane z osiadaniem budynku i nieszczelnością studzienek kanalizacji burzowej i ukształtowaniem terenu przy bramie, zarysowania ścian wewnętrznych i nadproży spowodowane obciążeniami od belek stropowych i ścian kolankowych .Stwierdzono również brak skutecznej hydroizolacji. Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego na podstawie stwierdzonych nieprawidłowości tj.: niedrożności i nieszczelności kominów , nieprawidłowym podłączeniu kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w lokalach mieszkalnych. Nieprawidłowości stanu technicznego mogą powodować bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi korzystających z budynku .

Postanowieniem nr 335/2016 z dnia 09.05.2016r. organ nadzoru budowlanego nałożył na Gminę Miasta Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Mieszkalnych obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej (wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego kominów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usytuowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 30 w terminie do 31 lipca 2016 r. Na powyższe postanowienie strony nie złożyły przysługującego im zażalenia.

W dniu 22.07.2016r. do organu nadzoru budowlanego wpłynęła ekspertyza techniczna wraz z projektem niezbędnych robót budowlanych w celu usunięcia nieprawidłowości w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlok. w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 30 , uzupełniona w dniu 23.08.2016r. oraz w dniu 06.03.2018r.

Z przedłożonej ekspertyzy budowlanej, wykonanej przez mgr. inż. Mariusza Kosałkę (upr. MAP/BO/0028/12) wynikają nieprawidłowości: zarysowania ścian zewnętrznych i w bramie przejazdowej; pęknięcia nadproży okiennych ;brak zabezpieczenia p.poż. więźby dachowej ;brak prawidłowej wentylacji w lokalach nr 2,5,16,22/23 oraz w lokalu usługowym. Inwestor przedłożył projekt niezbędnych robót budowlanych wykonany przez mgr. inż. Mariusza Kosałkę (upr. MAP/BO/0028/12).

Zgodnie z załączonym projektem dla usunięcia nieprawidłowości należy wykonać :
-wykonanie wzmocnienia ścian zewnętrznych za pomocą prętów wklejanych z zastosowaniem systemu Helifix";wzmocnienie bramy ramą stalową; wykonanie wzmocnienia nadproży okiennych z zastosowaniem C 100 zamocowanego przy użyciu kotew wklejanych; wykonanie impregnacji więźby dachowej ; wykonanie dodatkowych przewodów wentylacyjnych w lokalach nr 2, 5 , 16 , 22/23 oraz lokalu usługowym.

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 oszpecenie otoczenia – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

Mając na uwadze powyższe, wobec zaistnienia chociażby jednej z przesłanek, o których mowa w w/w przepisie, organ zobowiązany jest do prowadzenia postępowania w sprawie stanu technicznego. W niniejszej sprawie zachodzą okoliczności, o których mowa w punkcie 3.

Stronami w postępowaniu dotyczącym stanu technicznego obiektu budowlanego (a co za tym idzie – adresatami rozstrzygnięć wydawanych w tym trybie) jest tylko i wyłącznie właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (por. wyr. NSA z dnia 04.07.2007 r., sygn. akt II OSK 999/06). Nie jest przy tym istotna kwestia zawinienia ani związek przyczynowy pomiędzy działaniami podmiotów, na których ten obowiązek jest nakładany, a wystąpieniem stanów faktycznych stanowiących przesłankę wydania decyzji przez organ administracji dotyczącej stanu technicznego budynku wielorodzinnego mieszkalnego zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 30.

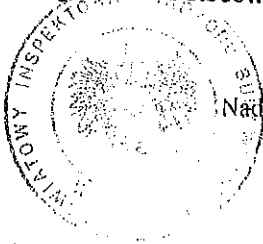
W szczególności należy uznać, że takie stany faktyczne mogą nastąpić z przyczyn leżących po stronie osób trzecich lub z powodu siły wyższej, co nie stoi na przeszkodzie wydania decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego (por. wyr. NSA z 06.12.2000r., IISA /Gd2016/98, Pal.2001, Nr7-8, s. 206).

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

Załączniki odpowiednio opieczątowane stanowią integralną część niniejszej decyzji.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu wydającego decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.
Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu (nie upoważnia do rozpoczęcia robót).
2. Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
3. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzygnięcie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich, należy do właściwości sądów powszechnych,
 - przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury (Dz.U.Nr 47 poz. 401 z 2003r.),
 - przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do powszechnego lub jednostkowego obrotu i stosowania w budownictwie



rowian...
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Załączniki :

1. Projekt usunięcia nieprawidłowości – 3 szt.
2. Ekspertyza stanu technicznego – 1 egz.

Otrzymuje do wykonania wraz z załącznikiem – 2 szt.projektu:

1. Gmina Miasta Łódź reprezentowana przez:
Zarząd Lokali Miejskich
Al.Kościuszki 47 , 90-514 Łódź
adres koresp.: Pl.Barlickiego 11 , 90-615 Łódź

Do wiadomości :

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