

Łódź, dnia 10.12.2019 r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7356/1146-17/T- 182 /2019/B/MCİ

DECYZJA NR 945 /2019

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- n a k a z u j ę -

GMINIE MIASTO ŁÓDŹ

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

1. wykonaniu napraw zarysowań ścian zewnętrznych i wewnętrznych za pomocą zazbrojenia prętami ø6,
2. wzmocnieniu spękanych nadproży okiennych w ścianach zewnętrznych poprzez osadzenie w murze belki stalowej I NP120 osiatkowanej;
3. uzupełnieniu miejscowych ubytków cegieł w przyziemiu,
4. uzupełnieniu ubytków tynków zewnętrznych w elewacji frontowej, południowej i zachodniej;
5. przemurowaniu ściany zachodniej w rejonie trzonu kominowego nr 2,
6. zamontowaniu parapetów okiennych,
7. wykonaniu powłokowej izolacji pionowej ściany fundamentowej południowej,
8. wykonaniu obróbek blacharskich na styku z budynkami sąsiednimi (budynek gospodarczy, budynek B. Joselewicza 6a i budynek B. Joselewicza 8),
9. uszczelnieniu wszystkich spękanych przewodów kominowych,
10. wykonaniu dobudowy brakujących przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych oraz dobudowy kominów ponad dachem, wykonaniu regulacji poszczególnych podłączeń kanałów kominowych,
11. Wykonaniu remontu i wzmocnienia dachu, tj.
12. zdemontowaniu podsufitki dachu w miejscu projektowanego podparcia pośredniego dachu,
13. zamontowaniu płatwi pośredniej opartej na słupkach drewnianych,
14. zerwaniu istniejącego pokrycia z papy, usunięciu rynien i obróbek blacharskich na dachu,
15. rozebraniu kominów powyżej dachu,
16. rozebraniu poszycia dachu z desek wzdłuż okapu,
17. obciążeniu krokwi od nowoprojektowanej płatwi pośredniej do ściany południowej,
18. naprawie gzymsów poprzez uzupełnienie ubytków i otynkowanie,

18. ułożeniu podwaliny wzdłuż ściany południowej i ustawieniu ścianki kolankowej przyściennej,
19. przedłużeniu krokwi krawędziakami, odtworzeniu poszycia z desek,
20. wymurowaniu ogniomurów do wysokości 30 cm na ścianie wschodniej, południowej i zachodniej ponad połac dachu i kominów powyżej dachu na wysokość 80 cm,
21. wykonaniu pokrycia z papy termozgrzewalnej,
22. wykonaniu otynkowania ogniomurów i kominów oraz obróbek blacharskich kominów, wywiewek, ogniomurów, zamontowaniu rynien i rur spustowych,
23. podwyższeniu balustrady schodów wewnętrznych do wysokości 1,10 m,
24. skuciu gzymsów podokiennych w poziomie I-go, II-go piętra i poddasza,
27. uzupełnieniu ubytków stopni schodów klatki schodowej lub pokryciu blachą zeberkową,

w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Berka Joselewicza 6 (działka nr 250/9, obręb B-47),

w terminie do dnia 30.06.2020 r.

zgodnie z zaleceniami zawartymi w „Ekspertyzie technicznej dot. stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Berka Joselewicza 6 wraz z projektem usunięcia nieprawidłowości” opracowanym we wrześniu 2019 r. przez mgr inż. Cezarego Dorobę, posiadającego uprawnienia budowlane nr 169/94/WŁ i nr 277/86/WŁ oraz mgr inż. arch. Julię Kalenbach, posiadającą uprawnienia budowlane nr 334/94/WŁ i nr 23/89/WŁ, stanowiącą integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego i oględzin w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Joselewicza 6 (działka nr 250/9 obr. B-47), dokonanych w dniu 02.08.2017r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdza, co następuje:

- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny IV kondygnacyjny, wybudowany w systemie tradycyjnym: ściany murowane, stropy i dach w konstrukcji drewnianej, budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, gazową i wodno-kanalizacyjną. Ściany budynku zewnętrzne z widocznymi pęknięciami na całej wysokości, szczególnie w rejonie nadproży i gzymsu podrynnowego, z widocznymi ubytkami tynku i cegieł, ściany wewnętrzne z widocznymi pęknięciami w rejonie nadproży w ścianach pomiędzy klatką schodową a korytarzami na poszczególnych piętrach, ściana podłużna na łączeniu ze ścianami poprzecznymi w klatce schodowej widoczne pionowe pęknięcia, w lokalu nr 7 na II piętrze na suficie i na ścianach widoczne skośne pęknięcia, w rejonie ściany szczytowej zachodniej. W lokalu nr 14 na poddaszu widoczne pęknięcia ściany szczytowej zachodniej w rejonie otworu okiennego, dodatkowo w lokalu jest składowane drewno opałowe ułożone w kartonach tekturowych w ilości około 10,00 m przestrzennych. Konstrukcja drewniana dachu i deski poszycia, widoczne w lokalu mieszkalnym na poddaszu w miejscach gdzie nie ma podbitki, są uszkodzone biologicznie, podparte tymczasowo listwami drewnianymi. Klatka schodowa stopnice prefabrykowane na belkach stalowych, podesty i spoczniki wykonane jako strop odcinkowy na belkach stalowych, stopnice mocno wytarte, na podestach widoczne pęknięcia, schody na poddasze konstrukcji drewnianej, stopnice mocno wytarte

4

z widocznymi śladami korozji biologicznej. Widoczne są uszkodzone główce kominowe ponad dachem.

Podczas kontroli bez dokonania odkrywek nie można było stwierdzić w jakim stanie technicznym są belki drewniane stropów na poszczególnych kondygnacjach. W budynku wszystkie lokale są zamieszkałe.

Właścicielem nieruchomości jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi Pl. Barlickiego 11.

Na podstawie opinii oględzin-ekspertyzy urządzeń grzewczo kominowych nr 0630 z dnia 29.03.2017r., wykonanej przez mistrza kominiarskiego Andrzeja Dudkiewicza (upr nr 1230/80) wynika, że:

- ilość przewodów jest niewystarczająca, stan techniczny ulega dalszemu pogorszeniu,
- występują wspólne przewody kominowe dla posesji Joselewicza 6 i Łagiewnicka 15A,
- obecna ilość przewodów kominowych uniemożliwia wentylację wszystkich pomieszczeń,
- główce kominowe usytuowane we wspólnej ścianie są uszkodzone,
- lokale 12, 13 nie skontrolowano nie zostały udostępnione do kontroli,
- lokatorzy zostali powiadomieni o obowiązku i konieczności doprowadzenia odpowiedniej ilości powietrza z zewnątrz dla prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej oraz urządzeń grzewczych węglowych.

Po analizie całego zebranego materiału, organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W/w. nieprawidłowości dotyczą stanu technicznego przewodów kominowych, ścian zewnętrznych i wewnętrznych, konstrukcji dachu, klatki schodowej, stropów, które mogą mieć negatywny wpływ na życie i zdrowie ludzi zamieszkałych w budynku.

W związku z zaistniałą sytuacją związaną z nieodpowiednim stanem technicznym budynku w dniu 08.08.2017 r., znak: PINB/7356/1146-17/T-137/2017/R-3933/2017/B/ZKK/GBo wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Berka Joselewicza 6 w Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem przewodów kominowych, ścian, stropów i konstrukcji dachu (działka o nr ew. 250/9, obręb B-47).

Następnie postanowieniem Nr 541/2017 wydanym w dniu 08.08.2017 r., znak: PINB/7356/1146-17/T-137/2017/R-3932B/ZKK/GBo nakazano Gminie Miasto Łódź obowiązek przedłożenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (wraz z jednoczesnym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego przy ul. Berka Joselewicza 6 w Łodzi, ze szczególnym uwzględnieniem przewodów kominowych, ścian, stropów i konstrukcji dachu (działka o nr ew. 250/9, obręb B-47), w terminie do dnia 31.10.2017r.

Pismem z dnia 10.10.2017r., znak: ZLM/TRM/7790/2017 Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu wykonania ww. postanowienia w terminie do dnia 31.03.2018r. z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania przetargowego na realizację prac.

W odpowiedzi na pismo Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wydał postanowienie Nr 772/2017 z dnia 07.11.2017r., znak: PINB/7356/1146-17/R-5667/B/2017/EN/MCi, w którym odmówił zmiany własnego postanowienia Nr 541/2017 z dnia 08.08.2017r. w zakresie zmiany terminu na dostarczenie żądanej dokumentacji, tj. ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Następnie w dniu 22.01.2018r. tut. organ pismem wezwał Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi do niezwłocznego przedłożenia nakazanych w postanowieniu dokumentów.

Dokumenty zostały złożone w siedzibie tutejszego organu w dniu 28.02.2018r., l.dz. 1773/18 przez Zobowiązanego. Po wnikliwej i szczegółowej analizie złożonych dokumentów, tut.

organ nadzoru budowlanego stwierdził, że nie odpowiadają one wymaganiom określonym w w/w postanowieniu, posiadają braki i nieściśności.

Postanowieniem nr 582/2018 z dnia 26.07.2018r., znak: PINB/7355/1146-17/E-20/2018/B/MCi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, na podstawie art. 262 § 1 i 2 oraz art. 263 § 1 i 2 ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego nakazał Gminie Miasto Łódź wpłacenie na konto Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi w Getin Bank S.A. w Katowicach Filia nr 1 w Łodzi nr 80156000132038702280000005 w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszego postanowienia, kwoty 18000,00 złotych (słownie: osiemnaście tysięcy złotych i 00/100) tytułem zaliczki na poczet wykonania obowiązku wynikającego z postanowienia tut. organu nr 541/2017 z dnia 08.08.2017r., znak: PINB/7356/1146-17/T-137/2017/R-3932/2017/B/ZKK/GB0.

W dniu 05.09.2018r., znak: PINB/7356/1146-17/Up-76/2018/B/MCi Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wydał upomnienie wzywające Gminę Miasto Łódź do wykonania obowiązku wynikającego z postanowienia nr 541/2017 z dnia 08.08.2017r.

W dniu 20.09.2018r. wystawiony został tytuł wykonawczy nr TW 10/2018.

Zawiadomieniem z dnia 25.06.2019r. tutejszy organ nadzoru budowlanego poinformował Gminę Miasto Łódź, reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi, iż w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na sporządzenie w formie wykonania zastępczego ekspertyzy technicznej (wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia ewentualnie stwierdzonych nieprawidłowości w formie projektu) dot. stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w Łodzi przy ul. B. Joselewicza 6, wyłoniony został wykonawca zastępczy w osobach Pani Julii Kalenbach oraz Pana Cezarego Doroby, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Pracownia Architektoniczno-Budowlana „Profil”, z którym z dniem 19.06.2019r. zawarto umowę w przedmiocie sporządzenia w/w dokumentów w formie wykonania zastępczego.

Kwota w wysokości 18000,00 złotych nałożona na Gminę Miasto Łódź, tytułem zaliczki na poczet wykonania zastępczego została przekazana na konto Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź- Śródmieście.

W dniu 26.09.2019r. L.dz. 8754/19 przedłożono ekspertyzę techniczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. B. Joselewicza 6 wykonaną na podstawie umowy zawartej w dniu 19.06.2019r.

Po zapoznaniu się z treścią ekspertyzy sporządzonej przez mgr inż. Cezarego Dorobę posiadającego uprawnienia budowlane nr 169/94/WŁ i nr 277/86/WŁ i mgr inż. arch. Julię Kalenbach, posiadającą uprawnienia budowlane nr 334/94/WŁ i nr 23/89/WŁ stwierdzono, że charakter uszkodzeń konstrukcji i elementów wykończenia budynku nie jest stanem awaryjnym i nie stwarza niebezpieczeństwa dla życia i zdrowia jego użytkowników. Jednak w celu ochrony przed dalszym postępowaniem istniejących uszkodzeń należy podjąć niezwłocznie prace związane z usunięciem niektórych przyczyn ich powstania oraz naprawić i zabezpieczyć skutki ich działania.

Dnia 15.10.2019 r., znak: PINB/7325/1146-17/R-4331/2019/B/MCi zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem niniejszej decyzji. Po upływie ustawowego terminu strony nie wniosły żadnych uwag w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi przy ul. Traugutta 25 złożone za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Prawa osób trzecich nie mogą być naruszone. Rozstrzygnięcie naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych.
3. Inwestor jest zobowiązany zapewnić nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności wraz z aktualnym wpisem zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.
4. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego obrotu i stosowania w budownictwie.
5. Przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003r. nr 47, poz. 401).
6. O wykonaniu robót należy niezwłocznie powiadomić Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

Załącznik:

1. Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości w Łodzi przy ul. B. Joselewicza 6 wraz z projektem usunięcia nieprawidłowości (2 egz.).



[Signature]
Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Jolanta Wólczyńska

Otrzymuje do wykonania:

- ① Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi, ul. ~~Pi. Barlickiego 11~~, 90-615 Łódź al. Kościuszki 47

Do wiadomości:

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

100