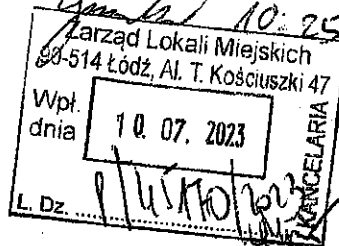


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/1469-2022/T-85 -2023/S/ZKK/ESZ



Łódź, dnia 05.07.2023r.

**DECYZJA nr 374/2023**

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

**-nakazuję-**

**Gminie Miastu Łódź**

**rep. przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi**

**al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia występujące w budynku mieszkalnym wielorodzinnym prawej oficyny, zlokalizowanym przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi (dz. nr 37/1, S-2) poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- usunięciu luźnych tynków i zainstalowaniu siatki ochronnej na elewacji wg. rys.nr PB.09, nr PB.10, nr PB.11, nr PB.12,
- usunięciu płyt balkonowych wraz z barierkami i uzupełnieniu powstałych ubytków zaprawą o wysokiej wytrzymałości zgodnie z rys. nr PB.03, nr PB.04, nr PB.05, nr PB.07, nr PB.09, PB.11,
- zamontowaniu balustrad o wys. min.1,1m zabezpieczających otwory drzwiowe balkonowe,
- wymianie rur spustowych i rynien zgodnie z rys. nr PB.06, nr PB.08, nr PB.11,
- zamurowaniu otworów okiennych na paterze zgodnie z rys. nr PB.02, nr PB.08, PB.11,
- rozbiorce głowic kominowych ponad dachem i zabezpieczeniu pokryciem z papy na deskowaniu zgodnie z rys. nr PB.06, nr PB.07, nr PB.08, nr PB.09, nr PB.10, PB.11 za wyjątkiem głowic kominowych z przewodami kominowymi przynależnymi do zamieszkałych lokali mieszkalnych,
- wymianie uszkodzonego pokrycia dachowego z deskowaniem zgodnie z rys. nr PB.07, nr PB.08,

według „Projektu budowlano – wykonawczego wykonania niezbędnych zabezpieczeń budynku mieszkalnego wielorodzinnego oficyny przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi” z maja 2023r., opracowanego przez mgr inż. Przemysława Zawadzkiego, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr OPL/0096/POOK/04,

**w terminie do 29.12.2023r.**

**UZASADNIENIE**

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 „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi, przeprowadzonej 27.05.2022r. Z załączonego protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecono:

- bieżące usuwanie luźnego tynku do czasu remontu elewacji,
- odnowienie powłoki malarskiej stolarki drzwiowej,
- wymianę zniszczonej stolarki okiennej,
- usunięcie luźnego tynku z płyt balkonowych, wykonanie hydroizolacji na balkonach oraz odnowienie tynku wzmocnionego siatką,
- usunięcie luźnego tynku i cegieł z kominów oraz wykonanie uzupełnień,
- wymianę pokrycia dachowego i obróbek blacharskich,
- wymianę skorodowanych elementów więźby dachowej i wykonanie wzmocnień konstrukcji dachu.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 06.09.2022r. przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny

przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- na nieruchomości usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym prawej oficyny w pierwszej klatce schodowej zamieszkałe są dwa lokale. Drzwi do pierwszej klatki schodowej są zamknięte, administrator nie posiada kluczy. Drzwi do drugiej klatki schodowej są trwale zamurowane a klatki schodowe nie są użytkowane,

- na elewacji od strony podwórka stwierdzono odparzone tynki grożące odpadnięciem, ubytki tynku aż do cegły, ubytki cegieł w gzymsie,

- na elewacji istnieje 9 szt. płyt balkonowych, z czego 4 szt. płyt balkonowych znajduje się w stanie awaryjnym. Balkony znajdujące się w złym stanie technicznym są nieużytkowane. Stopki belek stalowych płyt balkonowych są skorodowane z oznakami korozji wgłębnej. Płyty balkonowe są spękane i posiadają ubytki cegieł,

- ściany nośne posiadają liczne pęknięcia w okolicach nadproży okiennych. Pęknięcia ukośne występują na całej wysokości elewacji a w szczególności w części południowej budynku w obrębie drugiej nieużytkowanej klatki schodowej.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin tutejszy organ stwierdził, że stan techniczny budynku prawej oficyny budzi wątpliwości, a stwierdzone nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz użytkowników podwórza.

Ponadto stwierdzono, że nie wykonano zaleceń wynikających z protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego, przeprowadzonej w dniu 26.05.2022r. Obecny w dniu oględzin przedstawiciel Zarządu Lokalni Miejskich, nie posiadał wiedzy z jakiej przyczyny nie zostały wykonane zalecenia z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego.

W związku z powyższym tut. organ w dniu 17.10.2022r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi (dz. nr 37/1, S-2).

Następnie postanowieniem nr 562/2022 z dnia 17.10.2022r. tut. organ zobowiązał Gminę Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokalni Miejskich w Łodzi, do dostarczenia – w terminie do dnia 30 grudnia 2022r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi, wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

W dniu 09.05.2023r. do tut. organu wpłynęła „Ekspertyza techniczna o stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego prawej oficyny wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi”, opracowana w maju 2023r. przez mgr inż. Przemysława Zawadzkiego, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr OPL/0096/POOK/04.

Z przedłożonych w/w dokumentów wynika, że przedmiotowy budynek znajduje się w średnim stanie technicznym a jego remont jest opłacalny. Budynek ze względu na obecny stan techniczny oraz stopień zużycia technicznego kwalifikuje się do głównej naprawy odtworzeniowej. Przyczynami złego stanu technicznego jest wieloletnia eksploatacja budynku, szereg zaniedbań w zakresie bieżących remontów oraz napraw i naturalne zużycie wbudowanych materiałów na przestrzeni lat. Kolejnym czynnikiem powodującym stopniową degradację elementów konstrukcyjnych jest zawilgocenie murów wynikające z podciągania kapilarnego niez izolowanych przeciwwilgociową fundamentów oraz nieprawidłowo odprowadzanej wody deszczowej. Nieszczelności pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich gzymsów oraz kominów powodują przenikanie wody kolejno do konstrukcji więźby dachowej a następnie do niższych kondygnacji. Wzrost wilgotności drewna obniża jego wytrzymałość i sprzyja rozwijaniu się grzybów i zagnieżdżaniu owadów.

Na podstawie ekspertyzy w „Projekcie budowlano – wykonawczym wykonania niezbędnych zabezpieczeń budynku mieszkalnego wielorodzinnego oficyny przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi” z maja 2023r., opracowanym przez mgr inż. Przemysława Zawadzkiego, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr OPL/0096/POOK/04, zaprojektowano zabezpieczenie i wzmocnienie konstrukcji poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:

- usunięciu luźnych tynków i zainstalowaniu siatki ochronnej na elewacji wg. rys.nr PB.09, nr PB.10, nr PB.11, nr PB.12,

- usunięciu płyt balkonowych wraz z barierkami i uzupełnieniu powstałych ubytków zaprawą o wysokiej wytrzymałości zgodnie z rys. nr PB.03, nr PB.04, nr PB.05, nr PB.07, nr PB.09, PB.11,

- zamontowaniu balustrad o wys. min. 1,1m zabezpieczających otwory drzwiowe balkonowe,

- wymianie rur spustowych i rynien zgodnie z rys. nr PB.06, nr PB.08, nr PB.11,

- zamurowaniu otworów okiennych na paterze zgodnie z rys. nr PB.02, nr PB.08, PB.11,

- rozbiórce głowic kominowych ponad dachem i zabezpieczeniu pokryciem z papy na deskowaniu zgodnie z rys. nr PB.06, nr PB.07, nr PB.08, nr PB.09, nr PB.10, PB.11 za wyjątkiem głowic kominowych z przewodami kominowymi przynależnymi do zamieszkałego jednego lokalu mieszkalnego,
- wymianie uszkodzonego pokrycia dachowego z deskowaniem zgodnie z rys. nr PB.07, nr PB.08.

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 oszpeccenie 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 17.05.2023r. 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.

Jak wynika z treści Księgi Wieczystej nr LD1M/000868/6 (stan na dzień 13.06.2023r.) właścicielem działki nr 37/1 (S-2) przy ul. Pomorskiej 67 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*

#### Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana 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.