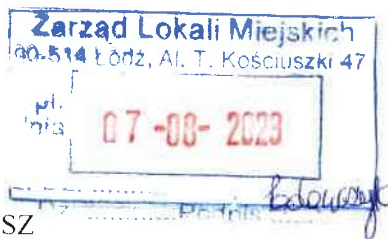


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W ŁODZI**

**ul. Warecka 3, 91-202 Łódź**

**PINB/7356/1502-2022/T- 93 -2023/S/ZKK/ESZ**



Łódź, dnia 01.08.2023r.

**DECYZJA nr 435/2023**

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. 10 § 1 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 z siedzibą przy 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 frontowym, zlokalizowanym przy ul. Abramowskiego 20 w Łodzi (dz. nr 104/4, S-8) poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:**

- naprawie tynku na kominach, zabezpieczeniu kominów obróbkami blacharskimi i wykonaniu nowych czap kominowych wg. rys. nr PB.06, nr PB.07, nr PB.08, nr PB.09, nr PB.10,
- wymianie pokrycia dachowego na pokrycie z dwóch warstw papy termozgrzewalnej wg. rys. nr PB.06, nr PB.07, nr PB.08, nr PB.09, nr PB.10,
- uzupełnieniu ubytków w schodach i spocznikach, wypoziomowaniu schodów i spoczników masą samopoziomującą wg. rys. nr PB.02, nr PB.03, nr PB.03, nr PB.04, nr PB.05, nr PB.07, nr PB.08,
- usunięciu luźnych tynków ze spodu płyt balkonowych i zabezpieczeniu płyt balkonowych siatką wg. rys. nr PB.03, nr PB.04, nr PB.07, nr PB.10,
- usunięciu luźnych tynków z elewacji wg. rys. nr PB.09, nr PB.10,

**na podstawie „Projektu budowlano – wykonawczego wykonania niezbędnych zabezpieczeń budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Abramowskiego 20 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 „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Abramowskiego 20 w Łodzi przeprowadzonej 26.05.2022r.

Z załączonego protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecono:

- bieżące usuwanie luźnego tynku z gzymsów i elewacji do czasu remontu elewacji,
- wymianę zniszczonej i zużytej stolarki okiennej,
- wykonanie hydroizolacji, warstwy spadkowej i okładziny płyt balkonowych oraz usunięcie luźnych tynków z wykonaniem uzupełnień tynków wzmocnionych siatką,
- wymianę zniszczonej i zużytej stolarki drzwiowej i odnowienie powłoki malarskiej,
- usunięcie luźnego tynku wewnętrznego z wykonaniem wyrównania powierzchni i odnowieniem powłoki malarskiej,
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego belek stalowych schodów wewnętrznych, uzupełnienie wykruszeń i wyrównanie powierzchni,
- wypełnienie lub przemurowanie spękań ścian wewnętrznych i wymianę zmuśrzałych cegieł,
- zabezpieczenie antykorozyjne belek stalowych stropów, wypełnienie spękań, wykonanie tynku wzmocnionego siatką,
- wymianę lub wzmocnienie skorodowanych elementów konstrukcji dachu, wykonanie warstwy zabezpieczającej,
- wykonanie napraw i uszczelnień sfalowanych i zdeformowanych obszarów pokrycia dachu. Naprawę pokrycia wyłazu dachowego oraz usunięcie z połaci dachu zbędnych przedmiotów,
- usunięcie luźnego tynku z głowic kominowych i wykonanie uzupełnień.

- wykonanie nowych obróbek blacharskich na remontowanych kominach, uszczelnienie obróbek blacharskich attyk i rur wywiewnych.

Ponadto w w/w protokole stwierdzono, że:

- niewykonane zostały zalecenia z poprzedniej „rocznej” kontroli stanu technicznego przeprowadzonej w kwietniu 2021r.,

- budynek wykazuje znaczne zużycie części elementów konstrukcyjnych, co może powodować zagrożenie dla zdrowia ludzi, mienia lub środowiska, dlatego należy pilnie wykonać zalecenia dotyczące robót remontowych.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 01.09.2022r. przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego przy ul. Abramowskiego 20 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy jest budynkiem czterokondygnacyjnym z poddaszem użytkowanym jako strych,

- na elewacji frontowej stwierdzono zarysowanie ukośne ścian po lewej stronie prześwitu bramowego na wysokości parteru i pierwszego piętra,

- na elewacji południowej, nad prześwitem bramowym oraz na spodzie płyt balkonowych, widoczne są złuszczone i zmurzałe tynki grożące odpadnięciem na ciąg pieszo - jezdny ulicy Abramowskiego,

- na elewacji od strony podwórka stwierdzono ukośne zarysowania w nadprożach okiennych, i skośne międzykondygnacyjne w pierwszym pionie otworów okiennych po lewej stronie prześwitu bramowego. Spękania występują na całej wysokości elewacji. Ponadto stwierdzono ubytki tynku w gzymsie wieńczącym,

- w klatce schodowej widoczne są zarysowania ukośne i podłużne na ceglanych sklepieniach odcinkowych podestów i spoczników. Pęknięcia przechodzą na ściany nośne poprzeczne klatki schodowej,

- w balustradzie klatki schodowej brak jest kilku tralek, co grozi wypadnięciem,

- więźba dachowa posiada miejscowe wzmocnienia krokwi, oraz stare zacieki po zalaniach,

- wywiewka kanalizacyjna przechodząca przez dach nie posiada obróbki, co może powodować przedostawanie się wód opadowych do wnętrza budynku,

- drewniany gzyms wieńczący posiada ubytki.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin tutejszy organ stwierdził, że przedmiotowy budynek znajduje się w złym stanie technicznym a ujawnione nieprawidłowości mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Ponadto stwierdzono, że nie wykonano zaleceń wynikających z protokołu z oględzin stanu technicznego dokonanego w dniu 26.05.2022r.

W związku z powyższym tut. organ w dniu 21.10.2022r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Abramowskiego 20 w Łodzi (dz. nr 104/4, S-8).

Następnie postanowieniem nr 577/2022 z dnia 21.10.2022r. tut. organ zobowiązał Gminę Miasto Łódź do dostarczenia – w terminie do dnia 31 stycznia 2023r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego przy ul. Abramowskiego 20 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 wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu przy ul. Abramowskiego 20 w Łodzi” z marca 2023 opracowana przez mgr inż. Przemysława Zawadzkiego, posiadającego uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń nr OPL/0069/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 nieizolowanych przeciwwilgociowo 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 przy ul. Abramowskiego 20 w Łodzi” z maja 2023r., opracowanym przez mgr

inż. Przemysław 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:

- naprawie tynku na kominach, zabezpieczeniu kominów obróbkami blacharskimi i wykonaniu nowych czap kominowych wg. rys. nr PB.06, nr PB.07, nr PB.08, nr PB.09, nr PB.10,
- wymianie pokrycia dachowego na pokrycie z dwóch warstw papy termozgrzewalnej wg. rys. nr PB.06, nr PB.07, nr PB.08, nr PB.09, nr PB.10,
- uzupełnieniu ubytków w schodach i spocznikach, wypoziomowaniu schodów i spoczników masą samopoziomującą wg. rys. nr PB.02, nr PB.03, nr PB.03, nr PB.04, nr PB.05, nr PB.07, nr PB.08,
- usunięciu luźnych tynków ze spodu płyt balkonowych i zabezpieczeniu płyt balkonowych siatką wg. rys. nr PB.03, nr PB.04, nr PB.07, nr PB.10,
- usunięciu luźnych tynków z elewacji wg. rys. nr PB.09, nr PB.10.

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 oszpecaenie 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/00107577/9 (stan na dzień 13.06.2023r.) właścicielem działki nr 104/4 (S-8) przy ul. Abramowskiego 20 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.



*Bohdan Wielanek*  
Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

#### 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.