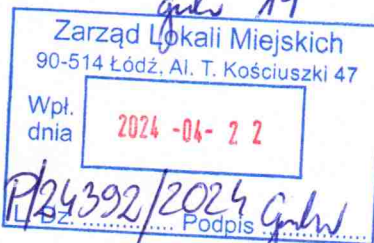


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W ŁODZI**

**ul. Warecka 3, 91-202 Łódź**

**PINB/7356/818-2023/T-46-2024/P/KW**



Łódź, dnia 15.04.2024r.

**DECYZJA nr 264 / 2024**

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm., dalej PrBud) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2023r., poz. 775 ze zm., dalej Kpa), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**- nakazuję -**

**Gminie Miasto Łódź reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi  
z siedzibą przy al. Tadeusza Kościuszki 47**

**usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego zlokalizowanego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45 (dz. nr 48, obr. P-19), poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:**

- przemurowaniu komina od poziomu stropu poddasza z wykonaniem czapy (wg rys. nr PBW.03, PBW.0401),
  - montażu sensorów w pomieszczeniach 1.13 i 1.07 (wg rys. PBW.01),
  - montaż belki stalowej HEB160, wzmacniającej spoczniki klatki schodowej między parterem, a I piętrzem (wg rys. PBW.05),
  - uzupełnieniu pokrycia papą dachu z udrożnieniem orynnowania lub wymianą rynien i rur spustowych (wg rys. PBW.03, PBW.04),
  - zabezpieczenie konstrukcji drewnianej dachu środkiem grzybo- i owadobójczym ,
- w terminie do 30.06.2024r.**

na podstawie *Projektu architektoniczno-budowlanego zabezpieczenia i wzmocnienia konstrukcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 6 Sierpnia 45 w Łodzi, z 19.10.2023r., sporządzonego przez mgr inż. Łukasza Helizon, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń nr MAP/0452/PWBKb/18, będącego załącznikiem do niniejszej decyzji i stanowiących jej integralną część.*

**UZASADNIENIE**

Pismem z dnia 21.10.2022r. (data wpływu: 26.10.2022r., L.dz. 10014/22) mgr inż. Łukasz Majchrzak, legitymujący się uprawnieniami budowlanymi nr LOD/2167/PWOK/13, zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, iż wykonując ocenę stanu technicznego budynków dla obiektów znajdujących się w obszarze oddziaływania tunelu dla zamierzenia inwestycyjnego pt.: *Budowa tunelu dalekobieżnego w Łodzi w ciągu linii kolejowej nr 85 wraz z włączeniem w linię kolejową nr 14* stwierdził występowanie stanu awaryjnego obiektu przy ul. 6 Sierpnia 45 (kamienica frontowa).

Z przesłanej tut. organowi oceny wynika, iż: występują widoczne pęknięcia oraz zarysowania na elewacji. W piwnicy wykonano prowizoryczne wzmocnienie belki stropowej. Odczuwalne sprężynowanie belek stropowych stropu kondygnacji powtarzalnej. Liczne ślady zawilgocenia oraz pleśni/grzyba. Nieszczelne poszycie dachu powodujące zalewanie budynku. Liczne ubytki tynku na elewacji budynku. Budynek uległ częściowemu pożarowi ok. 10 lat temu.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził w dniu 20.12.2023r. kontrolę utrzymania budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45, w wyniku której stwierdził, iż:

- na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, 3 – kondygnacyjny częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Budynek o konstrukcji tradycyjnej,

- ściany zewnętrzne - murowane z cegły pełnej z widocznymi pęknięciami i ubytkami w wypełnieniu na całej wysokości budynku. W odspojeniach tynku widoczne luźne, zmurszałe cegły. Ściany osłabione, szczególnie na odcinkach nad i pod okiennymi. Elewacja południowa zabezpieczona daszkiem ochronnym na całej szerokości ściany. Ściana północna zabezpieczona podporami do wysokości poddasza. Konstrukcja wsporcza drewniana zakotwiona do ściany klatki schodowej za pomocą kotew przechodzących przez całą grubość ściany. W odcinkach podokiennych widoczne odspojenia domurowanych fragmentów ściany. Wykonano wzmocnienia z belek nadproży okiennych I i II piętra w części północno-wschodniej. Dodatkowo, podstemplowano stropy wolnych lokali znajdujących się na I i II piętrze (nad pomieszczeniami piwnicy),

- przejście bramowe - podstemplowane na całej długości. Widoczne pęknięcie ściany północnej (lewa strona wjazdu). Stwierdzono korozję belek stalowych wzmocnień w miejscu wjazdu i wyjazdu z bramy,

- więźba dachowa – drewniana, wielospadowa. Część poddasza została podparta nową konstrukcją wsporczą (w szczególności ściany kolankowe w części północno – wschodniej). Zamontowano podpory płatwi pośrednich. Konstrukcja więźby dachowej w części północno – zachodniej podstemplowana za pomocą doraźnej konstrukcji wsporczej. Krokwie posiadają ślady korozji biologicznej. Odeskowanie więźby częściowo wymienione i uzupełnione. Kominy zmurszałe, częściowo zawilgocone i uszkodzone. Pozostała część poddasza bez śladów zalania. Nie stwierdzono zapachu wilgoci,

- piwnica – stwierdzono uszkodzenia ścian schodów zewnętrznych do piwnicy. Piwnica zawilgocona. Na ścianach zmurszałe i zawilgocone cegły. Widoczne wykwity grzybów i pleśni na podłodze i suficie. Belka stalowa stropu odcinkowego piwnicy podparta drewnianą konstrukcją wsporczą,

- klatka schodowa – stwierdzono liczne ukośne pęknięcia ścian poprzecznych i w narożnikach (przy łączeniu ścian). Na ścianach, przy wejściu na poddasze, ślady zacieków powstałych w wyniku zalania spowodowanego nieszczelnością pokrycia dachowego,

- schody – schody betonowe i drewniane na poddasze ze śladami użytkowania.

W dniu 07.02.2023r., L. dz. 974/23 Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi przekazał Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Łodzi kopię dokumentów dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 6 Sierpnia 45 w Łodzi, m. in.:

- kopię protokołu nr 971/2019 z dnia 30 czerwca 2019r. z okresowej 5 letniej kontroli stanu technicznego budynku zawierającego wszystkie elementy przeglądu rocznego wykonanego przez tech. bud. Wiesława Garbulińskiego, posiadającego upr. bud. nr SLK/BO/8407/02,



z którego wynika, iż elementy budynku znajdują się w należytym stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania bieżącej konserwacji oraz:

1. naprawy głównej - remontu pokrycia dachu, wymiany zużytej drewnianej stolarki okiennej,
2. naprawy bieżącej- remontu: tynku elewacji , balustrad balkonowych , prześwitu bramowego oraz klatki schodowej.

- kopię protokołu nr 29/2022 z dnia 1 maja 2022r. z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku, sporządzonego przez mgr inż. Jarosława Drymera posiadającego upr. bud. nr 179/93/Wł oraz mgr inż. Tomasza Majewskiego posiadającego upr. bud. nr 281/87/Wł, z którego wynika, iż stan techniczny budynku znacznie się pogorszył. W stanie awaryjnym, wymagającym natychmiastowego wykonania określonych robót, znajduje się :

- konstrukcja dachu – zalecany częściowy remont zużytych elementów konstrukcji dachu,
- pokrycie dachu – zalecany remont pokrycia dachu,
- obróbki blacharskie – zalecany remont obróbek blacharskich na dachu,
- elewacje- zalecany remont tynków zewnętrznych i malowanie elewacji,
- balustrady balkonowe – zalecany remont balustrad balkonów,
- stolarka okienna – zalecana wymiana zużytej stolarki okiennej,
- klatka schodowa – zalecany remont klatki schodowej,
- prześwit bramowy – zalecany remont prześwitu bramowego,
- inne – pilnie wykonać remont podestów na klatce schodowej.

Wnioski końcowe w zakresie stanu technicznego elementów i stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku pokrywają się z wnioskami pokontrolnymi tut. organu.

Do przekazanych tut. organowi dokumentów Zarząd Lokali Miejskich dołączył Ekspertyzę Techniczną budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu, przy ul. 6 Sierpnia 45 sporządzoną przez mgr inż. Romana Księżaka posiadającego upr. bud. nr MAZ/0472/PBKb/18, z której wynika:

- fundamenty – brak izolacji przeciwwilgociowej powoduje stan zawilgocenia ścian głównie na parterze w zagłębionych w gruncie częściach budynku. Widoczne liczne uszkodzenia konstrukcji budynku nad poziomem terenu. Stan techniczny fundamentów ocenia się jako średni, pozwalający na realizację remontu budynku. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (przeciwwodnej) fundamentów jest niezbędna w przypadku remontów budynku. Brak wykonania izolacji, a co za tym idzie dalsze zawilgocenie i degradacja muru fundamentowego, będzie wprost prowadziła do stanu awaryjnego budynku,

- ściany nośne – na ścianach nośnych zewnętrznych widoczne rysy pionowe i ukośne, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku. Na elewacji północnej widoczne ubytki tynku, wypłukana zaprawa spomiędzy cegieł oraz rozmiękłe cegły. Ściany parteru zawilgocone, na piętrze widoczne ślady zalania. Stan techniczny ścian nośnych wewnętrznych ocenia się jako średni. Stan techniczny murów zewnętrznych i przewodów kominowych ocenia się jako zły. Niezbędne jest usunięcie przyczyny zawilgocenia, a także naprawa przewodów kominowych, jak i wymurowanie komina na poddaszu od nowa,

-ściany działowe – brak widocznego zużycia i uszkodzeń. Stan techniczny ścian działowych ocenia się jako dobry,

- stropy – widoczne rysy obejmujące strop oraz belki, a także uszkodzenia nadproży. Brak wyraźnych ugięć. Widoczne ślady zalania. Stan techniczny stropów ocenia się jako zły pozwalający na realizację remontu budynku,

- dach - elementy dachu są nieizolowane materiałem niepalnym, elementy więźby dachowej w odległości mniejszej niż 0,3m od kominów. Drewno niezabezpieczone środkami owado- i ogniochronnymi. Poszycie dachu wykonane z papy. Na elementach dachu oraz ścianach widoczne działanie wilgoci (plamy, zacieki, pęknięcia). Więźba dachowa malowana na biało, widoczne złuszczenia farby. Elementy więźby dachowej popękane, widoczne ślady zalania spowodowane nieszczelnym pokryciem dachowym. Zawilgocenie widoczne przy kominach, prawdopodobnie przez zniszczoną lub źle wykonaną obróbkę komina. Widoczne ubytki w deskowaniu połaci oraz wyraźne ślady przecieków pokrycia dachowego. Od wewnątrz widoczne ugięcia konstrukcji. Stan techniczny dachu ocenia się jako zły. Nieszczelny dach jest jedną z przyczyn zawilgocenia budynku. Ponadto znaczne ugięcia konstrukcji świadczą o potrzebie jej wzmocnienia lub wymiany,

- schody – zarówno schody betonowe jak i drewniane noszą wyraźne ślady użytkowania. Stopnie powycierane z ubytkami, od spodu odpadający tynk noszący miejscowe ślady przypaleń. Schody pomiędzy parterem i piętrem utraciły nośność, podparte są dodatkową konstrukcją drewnianą – wymagającą natychmiastowej wymiany. Spoczniki o konstrukcji łukowej podparte z jednej strony na ścianie, a z drugiej na belce stalowej bardzo porysowane, miejscami łuki wyprostowały się. Schody drewniane prowadzące na poddasze zniszczone i trzeszczące, barierka na poddaszu wyrwana ze ściany – nie spełnia swojej funkcji. Stan techniczny schodów ocenia się jako zły. Schody betonowe oraz spoczniki wymagają wymiany. W schodach drewnianych należy wymienić podstopnice oraz naprawić mocowanie poręczy,

- tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji – na elewacji ubytki tynku spowodowane działaniem wody. Liczne rysy ukośne i pionowe. Odpadająca farba. Na elewacji skrzynki elektryczne, poprowadzone instalacje, rynny, rury spustowe oraz przyłącza elektryczne i telefoniczne. Na elewacji północnej od strony podwórka tynku brakuje na ponad 60% powierzchni elewacji. Tynk na elewacji południowej od ul. 6 Sierpnia lepiej zachowany, jednak widać ubytki i zniszczenia tynków. Widoczne ubytki parapetów oraz gzymsów. Stan techniczny elewacji ocenia się jako zły, jednak pozwalający na realizację remontu budynku,

- tynki wewnętrzne – wewnątrz budynku obecne liczne uszkodzenia tynku. Widoczne działania wilgoci, takie jak plamy, zacieki, odpadająca farba, ślady porażenia biologicznego, uszkodzenia mechaniczne. Stan techniczny tynków wewnętrznych ocenia się jako zły. Po usunięciu przyczyny zawilgocenia ich obecny stan pozwala na realizację remontu budynku,

- podłogi i posadzki – posadzki w klatkach schodowych spękane. Na spocznikach uszkodzona wykładzina PVC. W korytarzach posadzka odbiegająca od poziomu. Na parterze podłoga drewniana zapada się pod nogami. Płyty OSB podłogi są przegnite, konstrukcja podłogi mocno zawilgocona. Stan techniczny podłóg i posadzek ocenia się jako zły, zwłaszcza na parterze, gdzie konstrukcje nośną podłogi stanowi wykładzina,

- stolarka okienna i drzwiowa – stolarka okienna z PVC. Nieprawidłowe wykonanie obróbki parapetów skutkuje zaciekaniami wody. Przy ramach okiennych i drzwiowych widoczne działanie wilgoci. Stan techniczny stolarki ocenia się jako średni pozwalający na realizację remontu budynku,

- obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe – brak drożności rynien, uszkodzone rury spustowe oraz nieprawidłowo wykonane obróbki blacharskie są przyczyną znacznego zawilgocenia elewacji. Stan techniczny obróbki blacharskiej, rynien i rur spustowych ocenia się jako zły.

Przepisy ustawy Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając



do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ).

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stwierdzone nieprawidłowości są wynikiem wieloletnich zaniedbań ze strony zarządcy i właściciela budynku w przeprowadzaniu bieżących napraw i konserwacji oraz zaleceń wynikających z kontroli okresowych.

W związku z powyższym, postanowieniem nr 331/2023 z dnia 30.06.2023r., znak: PINB/7356/818-2023/T-83-2023/P/ZKK/KW Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nałożył na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, obowiązek dostarczenia dokumentacji techniczno-budowlanej, zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, stanu technicznego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego zlokalizowanego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45 (dz. nr 48, obr. P-19), sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę.

Wraz z pismem z dnia 10.11.2023r., (data wpływu 17.11.2023r., L.dz. 10856/23) przekazano do tut. organu *Projekt architektoniczno-budowlany zabezpieczenia i wzmocnienia konstrukcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego* przy ul. 6 Sierpnia 45 w Łodzi (dz. nr 48, obr. P-19), sporządzone 19.10.2023r., przez mgr inż. Łukasza Helizon, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno – budowlanej nrMAP/0452/PWBKb/18.

Z przedłożonego *Projektu architektoniczno-budowlanego zabezpieczenia i wzmocnienia konstrukcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego* przy ul. 6 Sierpnia 45 w Łodzi wynika, iż cyt.: „Niniejszy projekt budowlano- wykonawczy zabezpieczenia i wzmocnień wykonano w celu realizacji „zaleceń pilnych” wskazanych do realizacji w ekspertyzie stanu technicznego z 2022 roku w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego. Na dzień opracowania projektu, spośród zaleceń wykonane zostało zabezpieczenie odspojonej ściany zewnętrznej w przejściu bramowym przy klatce schodowej od strony podwórza, oraz zabezpieczenie luźnych elementów elewacji poprzez wykonanie drewnianych konstrukcji zabezpieczających ww. elementy. Wykonane zabezpieczenia spełniają swoją funkcję oraz są w dobrym stanie technicznym, wobec czego nie uwzględniono w projekcie powyższych”. Do wykonania pozostało: wykonanie nowego pokrycia dachu papą; zabezpieczenie konstrukcji drewnianej dachu środkiem grzybo- i owadobójczym; wymiana rynien i rur spustowych; zabezpieczenie wyboconego komina poprzez jego przemurowanie; wzmocnienie konstrukcji spocznika schodów między parterem, a I piętrzem; montaż systemu do monitorowania ugięć stropów.

W myśl art. 66 ust. 1 PrBud „ 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.”

Działając na podstawie przepisu art. 66 ust. 1 pkt 3 PrBud, organ nadzoru budowlanego posiada kompetencje do podejmowania działań, poprzez nakazanie wykonania robót budowlanych w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku.

Organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej (art. 104 § 1 Kpa).

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 25.01.2024r., znak: PINB/7356/818-2023/R-364-2024/ZKK/KW, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadomił stronę postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Strona nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

Właścicielem nieruchomości przy ul. 6 Sierpnia 45 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi jednocześnie stając się adresatem niniejszej decyzji.

Ponieważ nałożony powyższą decyzją obowiązek ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia, które zagrożone jest przez stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia 45 ( dz. nr 48, obr. P-19), 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) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone (rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych);
  - c) należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do stosowania w budownictwie.
4. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



*[Handwritten signature]*  
Bohdan Wielanek

#### Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich, al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź

#### Do wiadomości:

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