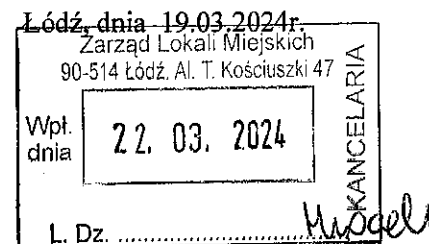


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W ŁODZI**

**ul. Warecka 3, 91-202 Łódź**

**PINB/7356/1364-2022/T-35-2022/S/ZKK/ESZ**



**DECYZJA nr 213/2024**

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**

**al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

**usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu nieniania występujące w budynku mieszkalnym wielorodzinnym poprzecznej oficyny, zlokalizowanym przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi (dz. nr 364, S-1) poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na:**

- wymianie pokrycia dachowego z papy zgodnie z rys. nr 1,
- wykonaniu opaski z blachy tytan – cynk gr. 0,6mm wokół kominów, zgodnie z rys. 1,
- oczyszczeniu rynien dachowych z zalegającego gruzu i zanieczyszczeń,
- wzmocnieniu konstrukcji dachu zgodnie z rys. nr 2, rys. nr 3
- naprawie ceglanych murów poprzez „zszycie” za pomocą pretów spiralnych ze stali nierdzewnej o średnicy 8mm, zgodnie z rys. nr 6, nr 7, nr 8,
- usunięciu luźnych cegieł w gzymsie,
- uzupełnieniu brakujących tynków na wszystkich elewacjach,
- zmontowaniu szkiełek kontrolnych w miejscach pęknięć ścian zgodnie z rys. nr 4, nr 5, nr 6,
- zamontowaniu na III piętrze płyty balkonowej klatki schodowej siatki zabezpieczającej przed spadającym tynkiem ze spodu płyty zgodnie z rys. nr 7,
- umieszczeniu szczelinomierzy płytkowych na zarysowanych stropach międzykondygnacyjnych w połowie rozpiętości stropów i kontrolowaniu odczytów co 45 dni,
- wzmocnieniu sklepienia przejazdu bramowego za pomocą konstrukcji drewnianej zgodnie z rys. nr 9,

**„Projektu technicznego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalno- usługowego oficyny poprzecznej przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi” z kwietnia 2023r. oraz uzupełnienia do w/w projektu z lipca 2023r. opracowanych przez mgr inż. Andrzeja Roga, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr LOD/1281/PWOK/10,**

**w terminie do 30.09.2024r.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 12.08.2022r. 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 poprzecznej oficyny przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2022r. Z załączonego protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku wynika, że zalecono:

- bieżące usuwanie luźnego tynku do czasu remontu elewacji,
- wykonanie hydroizolacji, odtworzenie tynku, wykonanie wzmocnienia siatką balkonów,
- wymianę zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie zabezpieczenia belek i uzupełnienie wykruszeń schodów wewnętrznych,

- wymianę uszkodzonych elementów rur spustowych i uzupełnienie brakujących elementów,
- wymianę skorodowanych elementów więźby dachowej i wykonanie wzmocnień,
- wymianę zniszczonego pokrycia dachowego,
- usunięcie luźnych części kominów i wykonanie uzupełnień,
- wykonanie uzupełnienia, zszycie pęknięć, wyrównanie powierzchni, odnowienie powłoki malarskiej w zakresie ścian zewnętrznych.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 05.09.2022r. przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny zlokalizowanej przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi, w wyniku których stwierdzono, że:

- budynek poprzecznej oficyny jest budynkiem IV kondygnacyjnym z poddaszem,
- budynek jest zamieszkały,
- budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej. Ściany wybudowano z cegły, stropy międzykondygnacyjne oraz więźba dachowa wybudowane w konstrukcji drewnianej,
- na elewacji wschodniej stwierdzono liczne ukośne pęknięcia ścian nośnych. Pęknięcia przechodzą przez całą wysokość elewacji,
- występują liczne ubytki tynku na elewacjach,
- budynek poprzecznej oficyny jest funkcjonalnie połączony z budynkiem sąsiadującym bezpośrednio, zlokalizowany na nieruchomości pod adresem ul. Piotrkowskiej 38,
- na elewacji zachodniej stwierdzono ubytki tynku i ubytki spoin między cegłami na kondygnacji poddasza,
- ściany są spękane w okolicach nadproży okiennych,
- na elewacji znajdują się 4 balkony. Balkon na I piętrze nad prześwitem bramowym posiada znaczne ubytki cegieł i skorodowane stopki belek stalowych. Balkon znajduje się w stanie bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia. Balkon jest użytkowany,
- w prześwicie bramowym stwierdzono pęknięcia podłużne sklepień odcinkowych stropu nad przejazdem bramowym,
- w klatce schodowej stwierdzono spękania ukośne i podłużne sklepień odcinkowych podestów piętrowych,
- stopnie schodowe są wytarte i zużyte technicznie,
- dokonano oględzin części więźby dachowej i stwierdzono liczne ślady po zalaniach z dachu,
- po prawej stronie klatki schodowej na strychu widoczna zwichrzona krokiew. Pozostałe krokwie wykazują oznaki korozji biologicznej.

Budynek znajduje się w złym stanie technicznym i stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

Ponadto ustalono, że zalecenia z okresowej kontroli stanu technicznego dokonanej w kwietniu 2022r. nie zostały wykonane.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi postanowieniem nr 517/2022 z dnia 19.09.2022r. zobowiązał Gminę Miasto Łódź do dostarczenia ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego poprzecznej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

W dniu 09.05.2023r. wpłynęła do tut. organu „Ekspertyza techniczna stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi” z grudnia 2022r. opracowana przez mgr inż. Łukasza Helizona, posiadającego uprawnienia do projektowania i kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz „Projekt techniczny wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalno-usługowego oficyny poprzecznej przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi” z kwietnia 2023r., opracowany przez mgr inż. Andrzeja Roga, posiadającego uprawnienia do projektowania i kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń.

Z „Ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi” z grudnia 2022r. opracowanej przez mgr inż. Łukasza Helizona, posiadającego uprawnienia do projektowania i kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń wynika, że na podstawie analizy stanu istniejącego i wyników obliczeń sprawdzających stwierdzono, że stopień zużycia poszczególnych elementów budynku jest zróżnicowany a remont budynku jest opłacalny. Zalecono wymianę więźby dachowej i stropów jako głównych elementów nośnych budynku a także wymianę części stolarki okiennej i drzwiowej. Do czasu uzyskania dokumentów formalno-prawnych i rozpoczęcia kompleksowego remontu w obiekcie należy wykonać roboty zabezpieczające.

Zalecono:

- zamontowanie szkiełek kontrolnych na zarysowaniach i pęknięciach w ścianach wszystkich elewacji w celu monitorowania pęknięć ścian,
- uszczelnić przecieki w poszyciu dachowym w szczególności przy kominach,
- podeprzeć istniejące płatwie dodatkowymi słupkami w połowie rozpiętości każdego przęsła a w szczególności w miejscu łączenia płatwi lub wykonać dodatkowe płatwie podparte słupkami pomiędzy istniejącymi płatwiami,
- podeprzeć strop nad prześwitem bramowym w dwóch miejscach za pomocą słupków i belek stalowych HEB 120,
- obserwację zarysowań stropów międzykondygnacyjnych,
- „zszycie” pęknięć ścian.

Z „Projektu technicznego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalno-usługowego oficyny poprzecznej przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi” z kwietnia 2023r., opracowanego przez mgr inż. Andrzeja Roga, posiadającego uprawnienia do projektowania i kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, wynika że w celu usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego, które mogą zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia występujące w budynku mieszkalnym wielorodzinnym poprzecznej oficyny, zlokalizowanym przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi (dz. nr 364, S-1) należy wykonać roboty budowlane polegające na:

- wymianie pokrycia dachowego z papy zgodnie z rys. nr 1,
- wykonaniu opaski z blachy tytan – cynk gr. 0,6mm wokół kominów, zgodnie z rys. 1,
- oczyszczeniu rynien dachowych z zalegającego gruzu i zanieczyszczeń,
- wzmocnieniu konstrukcji dachu zgodnie z rys. nr 2, rys. nr 3
- naprawie ceglanych murów poprzez „zszycie” za pomocą prętów spiralnych ze stali nierdzewnej o średnicy 8mm, zgodnie z rys. nr 6, nr 7, nr 8,
- usunięciu luźnych cegieł w gzymsie,
- uzupełnieniu brakujących tynków na wszystkich elewacjach,
- zmontowaniu szkiełek kontrolnych w miejscach pęknięć ścian zgodnie z rys. nr 4, nr 5, nr 6,
- zamontowaniu na III piętrze płyty balkonowej klatki schodowej siatki zabezpieczającej przed spadającym tynkiem ze spodu płyty zgodnie z rys. nr 7,
- umieszczeniu szczelinomierzy płytkowych na zarysowanych stropach międzykondygnacyjnych w połowie rozpiętości stropów i kontrolowaniu odczytów co 45 dni,
- wzmocnieniu sklepienia przejazdu bramowego za pomocą konstrukcji drewnianej zgodnie z rys. nr 9.

Pismem z dnia 20.06.2023r. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi wstępnie zaakceptował wykonanie robót budowlanych polegających na : wymianie pokrycia dachowego z papy, oczyszczaniu rynien z zalegającego gruzu, wykonaniu opaski z blachy tytan cynk wokół kominów, wzmocnieniu konstrukcji dachowej, „zszyciu” pęknięć ścian za pomocą prętów heksoidalnych ze stali nierdzewnej o średnicy 8mm, wzmocnieniu sklepienia przejazdu bramowego elementami z drewna. Jednocześnie Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi wskazał, że opracowanie należy uzupełnić o dokumentację stanu istniejącego pęknięć ścian oraz pęknięcia sklepienia prześwitu bramowego, o wyraźne wskazanie że projektowane zabezpieczania sklepienia prześwitu bramowego mają charakter tymczasowy oraz wskazanie rodzaju tynku do zastosowania w miejscach ubytków.

W dniu 01.08.2023r. do tut. organu wpłynęło uzupełnienie do „Projektu technicznego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalno-usługowego oficyny poprzecznej przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi” z kwietnia 2023r. uwzględniające uwagi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Pismem z dnia 29.12.2023r. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi poinformował iż nie wnosi zastrzeżeń do uzupełniania „Projektu technicznego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalno-usługowego oficyny poprzecznej przy ul. Piotrkowskiej 36 w Łodzi”.

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 oszpecenie 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 01.02.2024r. 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/00001246/7 (stan na dzień 05.03.2024r.) właścicielem działki nr 364 ( S-1) przy ul. Piotrkowskiej 36 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

*Łukasz 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. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź,
3. a/a.