

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
PINB/7356/881-24/T-81/2024/B/MCi

410

Zarząd Lokali Miejskich	
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	2024-07-15
Pl 40282/2024	
L. Dz.	Podpis

Łódź, dnia 08.07.2024 r.

POSTANOWIENIE NR 457/2024

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- n a k a z u j ę -

**GMINIE MIASTO ŁÓDŹ rep. przez
ZARZĄD LOKALI MIEJSKICH**
z siedzibą w Łodzi przy Al. T. Kościuszki 47

przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby, ekspertyzy technicznej (wraz z dokumentacją techniczną wskazującą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego z dwiema oficynami - lewą i prawą, zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej przy ul. Zgierskiej 17 w Łodzi, działka 215/5, obręb B-47,

w terminie do dnia 31.10.2024 r.

UZASADNIENIE

W dniu 17.11.2023 r., L.dz. 10814/23 wpłynął wniosek Pani Janiny Różyckiej o kontrolę i sprawdzenie lokalu nr 13 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Zgierskiej 17, w którym występują pęknięcia ścian i duże zagrzybienie, będącym w zarządzie Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi.

W dniu 29.12.2023r. znak: PINB/7325/R-4996-2023/B/ZKK/KW Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wezwał powtórnie Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi o przekazanie:

- protokołów przeglądów- zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawa budowlanego;
- protokołów z kontroli obiektu budowlanego- zgodnie z art. 64 ust. 3 ustawy Prawa budowlanego;
- posiadanej dokumentacji dotyczącej stanu technicznego budynku, tj. ekspertyz, orzeczeń itp.;
- informacji dotyczącej ilości zamieszkałych lokali oraz zamierzeń zarządcy co do dalszego użytkowania budynku.

W dniu 09.01.2024r. RPW/219/2024 Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi przekazał następujące dokumenty w postaci:

- protokołu nr 980/2023 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku – frontowego, sporządzonego w dniu 19.04.2023r., protokołu nr 981/2023 sporządzonego w dniu 28.04.2023r. dla prawej oficyny oraz protokołu nr 982/2023 sporządzonego w dniu 28.04.2023r. dla lewej oficyny, opracowanego przez mgr inż. Tomasza Ratajczyka posiadającego uprawnienia budowlane nr ZAP/0064/WBKb/19 i ZAP/0136/WBS/16.

Z przedłożonych protokołów wynika, że należy wykonać roboty remontowe polegające na:

- a) wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian, uzupełnienie ubytków cegieł, uzupełnienie ubytków zaprawy w spoinach, wzmocnienie ścian poprzez „zszycie” w miejscach zarysowań;
- b) remoncie nadproża okiennego i stropu nad przejazdem bramowym w oficynie;
- c) remoncie klatki schodowej wraz z remontem konstrukcji schodów i podestów oraz posadzek;
- d) wymianie wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwiowej;
- e) remoncie tynków elewacji w tym skucie starych odparzonych tynków i wykonanie nowych tynków elewacji,

f) konserwacji pokrycia w tym likwidacji nieszczelności połączeń obróbek blacharskich, wymianie uszkodzonych elementów w oficynie;

- protokołu nr 959/PÓLNOC/09/2021 z okresowej 5- letniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku – frontowego sporządzonego w dniu 11.09.2021r., protokołu nr 960/PÓLNOC/09/2021 dla prawej oficyny oraz protokołu nr 961/PÓLNOC/09/2021 dla lewej oficyny, opracowanego przez mgr inż. Tomasza Ratajczyka posiadającego uprawnienia budowlane nr ZAP/0064/WBKb/19 i ZAP/0136/WBS/16, z których wynika, że należy wykonać roboty remontowe polegające na:

a) konserwacji pokrycia w tym likwidacji nieszczelności połączeń obróbek blacharskich, wymianie uszkodzonych elementów;

b) wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian, uzupełnienie ubytków cegieł, uzupełnienie ubytków zaprawy w spoinach, wzmocnienie ścian poprzez „zszycie” w miejscach zarysowań;

c) remoncie nadproża okiennego i stropu nad przejazdem bramowym;

d) remoncie klatki schodowej wraz z remontem schodów i podestów oraz posadzek;

e) wymianie wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwiowej;

f) remoncie tynków elewacji w tym skucie starych odparzonych tynków i wykonanie nowych tynków elewacji,

- opinii kominiarskiej nr 138/2/21 z dnia 18.03.2021r. opracowanej przez mistrza kominiarskiego Pana Cinińskiego, z której wynika że stwierdzono zły stan poszczególnych głowic kominowych na połąci dachowej na lewym szczycie budynku.

W dniu 17.04.2024 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Zgierskiej 17, w trakcie których stwierdzono, co następuje:

Na nieruchomości usytuowany jest zamieszkały budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek składa się z frontu oraz dwóch oficyn (lewej i prawej). Wszystkie budynki są IV kondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym. Zejście do piwnic odbywa się przez wejścia zewnętrzne od strony podwórka.

Budynek posiada konstrukcję mieszaną, tj. ściany murowane z cegły pełnej, więźba dachowa drewniana, strop nad piwnicą ceglany odcinkowy na belkach stalowych. Wejście na klatkę schodową oficyny frontowej odbywa się przez wejście bramowe. Pozostałe oficyny posiadają osobne wejścia usytuowane przy wschodnich ich ścianach na elewacji od ul. Zgierskiej (ściana zachodnia frontowa).

Widoczne pionowe pęknięcia ściany nośnej i nadproży okiennych. W pionie po prawej stronie budynku nadproża okienne z odsłoniętymi belkami stalowymi ze śladami korozji. Odsłonięte cegły nadproży są zawilgocone bez zaprawy wiążącej. Brak fragmentów tynku w miejscu osadzenia belek odkrywa niezabezpieczone gniazda w miejscu osadzenia tych belek, występują również liczne pęknięcia poziome ścian.

Po lewej stronie nadproża również występuje silne spękanie z odparzonym fragmentem tynku na całej ich szerokości powodujące zagrożenie bezpieczeństwa osób korzystających z ciągu pieszo- jezdnego. Dodatkowe zagrożenie sprawiają uszkodzone gzymsy elewacji frontowej, spękany i uszkodzony gzyms wieńczący z ubytkami cegieł znajdujących się bezpośrednio nad popękanymi nadprożami okien IV kondygnacji.

Attyka znajdująca się bezpośrednio nad wejściem do budynku cofnięta z balustradą tarasową z wrostami roślin, z uszkodzeniami pojedynczych elementów. Ściana nośna posiada również pionowe pęknięcia przebiegające przez całą kondygnację. Widoczne ubytki i nieszczelności w obróbkach blacharskich, ubytki gzymsu nad I kondygnacją. Dodatkowo występuje zawilgocenie i spękanie ścian na odcinkach przyziemia świadczące o braku izolacji, widoczne jest również na wszystkich ścianach od strony podwórka. Wody opadowe z rur spustowych nie są odprowadzane do kanalizacji deszczowej miejskiej, tylko na teren posesji co powoduje niszczenie i wymywanie się wyłożonej nim trelinki.

Lewa oficyna – południowa ściana lewej oficyny została częściowo wyremontowana na odcinku obejmującym klatkę schodową i pierwszym lewym ciągiem okien. Pozostała część z widocznymi fragmentami po skuciu odparzonego tynku odkrywa ścianę zabezpieczoną tylko mleczkiem cementowym.

Brak możliwości wejścia na klatkę schodową.

Prawa oficyna z fragmentami niezabezpieczonych ścian pozostawionych po odparzeniu tynku występują odcinki wymagające skucia. Brak możliwości wejścia na klatkę schodową.

Z podwórka widoczna stara stolarka okienna obu klatek schodowych.

Widoczne wymienione obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe. Ściana wschodnia oficyny prawej (ściana klatki schodowej) posiada pęknięcia na całej wysokości wzdłuż trzonu kominowego. W miejscu łączenia głowicy komina ze ścianą występują duże fragmenty odparzonego tynku oraz braki w spoinach łączy ceglanych.

Ściana podwalinowa budynku należąca do oficyny frontowej wraz z prawą oficyną posiada pionowe pęknięcia przebiegające przez całą wysokość elewacji, szczególnie widoczne pęknięcia występują na odcinkach przewodów kominowych, widoczny rdzawy nalot świadczący o ich nieszczelności.

Narożnik południowo- zachodni będący pozostałością wzmocnienia po rozebraniu budynku (od strony Biedronki) posiada fragmenty z odspojoną luźną cegłą stwarzającą niebezpieczeństwo dla użytkowników ciągu pieszo- jezdnego i klientów sklepu.

Ściana północna budynku należąca do oficyny frontowej wraz z lewą oficyną posiada nieliczne odparzenia tynku, występuje odparzenie tynku głowicy kominowej znajdującej się po lewej stronie ściany.

Największe odparzenie tynku, zawilgocenia ścian oraz ubytki w spoinach pomiędzy odkrytymi ceglami występuje na ścianie wschodniej lewej oficyny.

Prześwit bramowy od ul. Zgierskiej posiada widoczne pęknięcia na ścianach, stropie przebiegające w różnych kierunkach.

Ściany klatki schodowej budynku frontowego posiadają duże fragmenty ze zmurszałym, odparzającym się tynkiem. W miejscu odparzeń murowana zawilgocona cegła z wypłukanymi spoinami. Na ścianach występują spękania pionowe i poprzeczne przebiegające przez całą ich wysokość. Miejscami o szerokości w rozmiarze około 0,5 do 1 cm.

Spękania występują również na sklepieniach odcinkowych i podestach piętrowych.

Belki stalowe stropu nad schodami ze śladami korozji. Na ostatniej kondygnacji klatki schodowej widoczne zacieki na ścianach spowodowane nieszczelnością pokrycia dachowego oraz zabarwienia i pęknięcia wzdłuż przebiegu przewodów kominowych.

Schody dwubiegowe posiadają ubytki zarówno w stopniach jak i w spocznikach. Podesty ze spękaniami i ubytkami. Balustrada ozdobna w stanie dobrym posiada fragmenty ubytków w pochwycie drewnianym.

W trakcie kontroli na poddaszu budynku frontowego stwierdzono miejscowe zawilgocenia w elementach konstrukcyjnych. Krokwie i płatwie nie wykazują nadmiernych ubytków i śladów korozji biologicznej.

Dokonano oględzin w lokalu nr 13, w trakcie których stwierdzono, że występuje w nim silne zawilgocenie- brak sprawnej wentylacji powoduje wykwyty grzybów i pleśni na ścianach wszystkich pomieszczeń.

W związku z powyższym tut. organ nadzoru budowlanego ma uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku, a w szczególności występujące widoczne liczne pęknięcia (poziome i pionowe) na ścianach zewnętrznych elewacji frontowej i oficynach, pęknięcia nadproży okiennych, pęknięcia występujące w różnych kierunkach na ścianie i stropie prześwitu bramowego, luźne cegły, odparzone tynki.

Mając powyższe na względzie tut. organ zobligowany jest przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne, ponieważ przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nakładają na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązek utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt 1 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane).

Ekspertyza techniczna powinna zostać sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Powinna jednoznacznie wyjaśnić wszystkie wątpliwości związane ze stanem technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz wskazać roboty budowlane do wykonania opisane w dokumentacji technicznej w celu wyeliminowania występujących w/w nieprawidłowości.

Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane ma charakter dowodowy i nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty.

Zgodnie z **art. 81c ust. 2** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 725), cyt.: „*Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.*”

Biorąc powyższe pod uwagę, należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom możliwość wniesienia zażalenia do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi przy ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie, w terminie **7 dni** od dnia jego doręczenia.
2. **W razie niewykonania obowiązku we wskazanym terminie, organ nadzoru budowlanego, na podstawie przepisu art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r., poz. 725), zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w niniejszym postanowieniu na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.**
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w **jednym egzemplarzu**, natomiast dokumentację techniczną usunięcia ewentualnych stwierdzonych nieprawidłowości w **trzech egzemplarzach**.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. **Gmina Miasto Łódź**, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi
Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Otrzymują strony:

1. Pani Halina Kopka, ul. Julianowska 1 nr lok. 174, 91-473 Łódź
2. Pan Sławomir Kopka, ul. Cisowa 1, 91-473 Łódź
3. Pan Piotr Bernard, ul. Manifestu Lipcowego 12, 49-130 Tułowice
4. Pani Beata Bernard, ul. Manifestu Lipcowego 12, 49-130 Tułowice

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego,
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. a/a