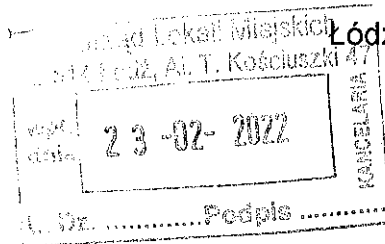


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi ul. Warecka 3**

PINB/7356/662-20/T- 10 /2022/B/LK



Łódź, dnia 14.02.2022r.

DECYZJA NR 57 / 2022

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. z 2021r. poz.2351 ze zm.) oraz art.104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz. 735 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

- nakazuję -

**Gminie Miasto Łódź
reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich, 90-514 Łódź, Al. Kościuszki 47**

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego rampy przeładunkowej przy budynku handlowo-usługowym zlokalizowanym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Franciszkańskiej 131b polegających na wykonaniu :

- wymianie pokrycia dachu wraz z podbiciem zadaszenia,
- remoncie posadzki i cokołu rampy,
- remoncie schodów zewnętrznych i pochylni,
- remoncie słupów stalowych

w terminie 31.12.2022r. na podstawie przedłożonej ekspertyzy „Roboty budowlane związane z remontem budynku handlowo-usługowego przy ul. Franciszkańskiej 131b w Łodzi ” (działka nr 524/1, 524/4, 524/5 w obrębie B-49) sporządzonej przez inż. budownictwa lądowego Wiesława Krulaka upr. bud. nr Bł/139/78 oraz na podstawie projektu budowlanego „Roboty budowlane związane z remontem budynku handlowo-usługowego przy ul. Franciszkańskiej 131b w Łodzi ” (działka nr 524/1, 524/4, 524/5 w obrębie B-49) sporządzonego przez mgr inż. arch. Krzysztofa Guszcza upr. bud. w specj. arch. nr BŁ-PdOKK/56/2005 , PD-0254.

„Projekt budowlany „Roboty budowlane związane z remontem budynku handlowo-usługowego w Łodzi przy ul. Franciszkańskiej 131b” (działka nr 524/1, 524/4, 524/5 w obrębie B-49) sporządzonego przez mgr inż. arch. Krzysztofa Guszcza upr.bud. w specj. arch. nr BŁ-PdOKK/56/2005 , PD-0254 stanowi integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonych w dniu 04.03.2020r. oględzin na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Franciszkańskiej 131b, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że na w/w posesji istnieje jednokondygnacyjny budynek handlowo-usługowy, wybudowany w 1975 roku. Jest to obiekt o konstrukcji stalowej ze ścianami wykonanymi z płyt „obornickich”. Wyposażony jest w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową i odgromową. W budynku od strony północnej usytuowany jest sklep Odido. Wejście do sklepu następuje po rampie betonowej i schodach zlokalizowanych wzdłuż krótszych boków rampy. Rampa osłonięta jest dachem wspartym na słupach stalowych o przekroju prostokąta, które przy połączeniu z powierzchnią betonową rampy są przerdzewiałe z licznymi ubytkami elementów słupów w dolnej części konstrukcji. Część ubytków przy betonie rampy, przekracza 30-50 % powierzchni słupa, co w przypadku postępującej degradacji ma wpływ na stabilność konstrukcji słupów stalowych. Betonowa rampa jest splekana w różnych miejscach z widocznymi ubytkami betonu. Murek zewnętrzny rampy wykonany z cegły pełnej jest miejscowo splekany z ubytkami tynku. Schody wejściowe na podest rampy są splekane z widocznymi szczelinami i ubytkami betonu. Nad rampą wykonano dach ze spadkiem w kierunku budynku z odprowadzeniem wody do rynny umieszczonej przy ścianie zewnętrznej budynku. Dach i rynna są miejscowo nieszczelne a woda opadowa „stoi” na podeście co wpływa na degradację betonu rampy oraz ścian i schodów. Wobec powyższych ustaleń należy stwierdzić, że stan techniczny konstrukcji stalowej, elementów dachu i rampy jest nieodpowiedni i może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla zdrowia ludzi i mienia. Pozostałe ściany elewacyjne budynku w mniejszym stopniu uległy zniszczeniu w wyniku wieloletniej eksploatacji

budynku, a ich stan techniczny można określić jako dobry. Naprawy wymagają miejscowo tynki ścian budynku przy gruncie, estetyka obiektu.

Nadmienić należy, że zarządca obiektu, Zarząd Lokali Miejskich reprezentowany przez Rejon Obsługi Najemców nr 2 przy ul. Sędziowskiej 2 w Łodzi, przedłożył protokół z okresowej 5-cioletniej kontroli stanu technicznego przedmiotowego obiektu z dnia 15.08.2019r. sporządzony przez mgr inż. Marka Pacholczyka – upr. budowlane nr 37/75/Łm. Z protokołu wynika, że ogólny stan techniczny budynku usługowego jest dostateczny, a stopień zużycia elementów obiektu oceniono średnio na 35%. Wskazano na konieczność wykonania remontu rampy, schodów zewnętrznych oraz konstrukcji słupów w okresie następnych 5-ciu lat. W ocenie organu nadzoru należy jednoznacznie określić stan techniczny słupów stalowych, które przy połączeniu z rampą betonową systematycznie ulegają degradacji a ubytki stali znacznie wpływają na stabilność słupów podtrzymujących zadaszenie rampy oraz degradację powierzchni betonowej rampy.

Po analizie materiału dowodowego organ nadzoru budowlanego uznał, że występujące w budynku w/w nieprawidłowości mogą powodować zagrożenie bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi korzystających z budynku i jego otoczenia.

Wobec uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego budynku handlowo-usługowego organ nadzoru postanowieniem nr 382/2020 z dnia 17.06.2020r. nakazał Gminie Miasto Łódź reprezentowanej przez Zarząd Lokali Miejskich przedłożenie w terminie do 30 listopada 2020r., sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej dotyczącej stanu technicznego przedmiotowego obiektu budowlanego.

Przy piśmie z dnia 20.11.2020r. Zarząd Lokali Miejskich przedłożył ekspertyzę techniczną stanu technicznego budynku handlowo-usługowego za tytułowaną „Roboty budowlane związane z remontem budynku handlowo-usługowego przy ul. Franciszkańskiej 131b w Łodzi ” (działka nr 524/1, 524/4, 524/5 w obrębie B-49) sporządzonej przez inż. budownictwa lądowego Wiesława Krulaka upr. bud. nr BI/139/78 wraz z projektem budowlanym „Roboty budowlane związane z remontem budynku handlowo-usługowego przy ul. Franciszkańskiej 131b w Łodzi ” (działka nr 524/1, 524/4, 524/5 w obrębie B-49) sporządzonego przez mgr inż. arch. Krzysztofa Guszcza upr.bud. w specj. arch. nr BŁ-PdOKK/56/2005 , PD-0254.

Należy wskazać, że organ nadzoru budowlanego prowadzi postępowanie w sprawie stanu technicznego w/w budynku, ze szczególnym zwróceniem uwagi na stan techniczny części budynku w rejonie sklepu „Odido”, do którego wchodzi się po schodach zewnętrznych przy zadaszonej rampie przeładunkowej (dach zadaszenia wsparty jest na słupach stalowych). Jednocześnie należy wskazać, że w przedłożonej dokumentacji technicznej określono szeroki zakres prac remontowych dotyczących całego obiektu, polegających m.in. na :- wymianie blaszanych paneli elewacyjnych (w tym również paneli elewacyjnych poddasza), - remoncie cokołów, - wymianie pokrycia dachowego, - wymianie pokrycia zadaszenia rampy przeładunkowej, - remoncie zdeformowanego podbicia zadaszenia, posadzki rampy przeładunkowej, cokołów rampy, schodów zewnętrznych i pochylni, słupów zadaszenia rampy przeładunkowej i słupów przeznaczonych do reklamy, wymianie stolarki okiennej zewnętrznej, krat wentylacyjnych, balustrad zewnętrznych, - oczyszczeniu i malowaniu krat okiennych, - wymianie rynien oraz rur spustowych,- wymianie i uszczelnieniu obróbek blacharskich komina i wywiewek wentylacyjnych. Jest to szeroki zakres robót wymagający znacznych nakładów finansowych i dłuższego czasu na ich realizację. Nadmienić należy, że część tych robót nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia (np. wymiana okien, czy malowanie krat-), część można wykonać po przedłożeniu w organie administracji budowlanej stosownego zgłoszenia (np. wymiana pokrycia dachowego) w czasie dogodnym dla właściciela/ zarządcy obiektu.

Wobec powyższego organ nadzoru uznał za zasadne wskazać usunięcie występujących nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego rampy przeładunkowej w przedmiotowym budynku celem poprawienia warunków bezpiecznego użytkowania.

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Ponieważ wykonanie robót zawartych w przedłożonej dokumentacji techniczno-projektowej, ma na celu poprawę stanu technicznego rampy przeładunkowej w budynku handlowo-usługowym zlokalizowanym na nieruchomości przy ul. Franciszkańskiej 131b Łodzi oraz wyeliminowanie zagrożenia bezpieczeństwa dla zdrowia ludzi i mienia – należało orzec w sposób wyżej określony.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. Wniesienie odwołania od niniejszej decyzji nie wstrzymuje wykonania obowiązku z niej wynikającego.
3. O wykonaniu obowiązku należy pisemnie powiadomić organ wydający decyzję.
4. Przy wykonywaniu nakazanych robót należy zachować następujące warunki:
 - a. Prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzygnięcie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwych sądów powszechnych,
 - b. **Roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.**
 - c. Przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r., (Dz. U. Nr 47 poz. 401).
 - d. Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.
5. Termin odbioru załącznika do decyzji należy uzgodnić telefonicznie z prowadzącym sprawę.



powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Załączniki:

„Projekt budowlany na wykonanie prac budowlanych polegających na wzmocnieniu ścian konstrukcyjnych, wykonaniu hydroizolacji oraz remoncie pokrycia dachowego w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Ks. Brzóska 49A w Łodzi”, sporządzony przez mgr inż. Mariusza Kosatkę, upr. bud. w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAP/0342/ OWOK/11 oraz nr MAP/0376/POOK/13, MAP/BO/0028/12 stanowi integralną część niniejszej decyzji.

Otrzymuje do wykonania (wraz z załącznikiem):

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

Do wiadomości:

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

