

*7. Kolada*  
*11.08.2020*  
*Kolado - 2W*

Zarząd Lokali Miejskich  
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 47  
wpł. dnia **10-08-2020**  
L. Dz. .... Podpis .....

Łódź, dnia 31.07.2020 r.

**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź**

**PINB/7356/705-20/T-81/2020/S/JT**

Zarząd Lokali  
90-514 Łódź, Al. T.  
wpł. dni **10-08-2020**  
Dz. .... Podpis .....

**POSTANOWIENIE NR 512/2020**

Działając na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 21.05.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.; dalej jako „PrBud”), § 2 pkt 2 w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30.08.2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043; dalej jako „Rozporządzenie”) oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z dnia 20.12.2019 r., Dz.U. 2020 poz. 256 z późn. zm.; dalej jako „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuję**

**Gminie Miejskiej Łódź**

sporządzenie i dostarczenie, wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawcę budowlanego albo jednostkę badawczo-rozwojową bądź uczelnię posiadającą kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa, a uzgodnionych z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego – wskazanego na załączniku graficznym – budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego oficynowego nr 1363, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Próchnika 10 i ul. Zachodniej 66 w Łodzi, wraz z projektem budowlanym, określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a ewentualnie – wraz z projektem rozbiórki

**w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.**

**UZASADNIENIE**

W zeskanowanym piśmie z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisanym przez Marka Piórka, Zastępcę Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ds. Technicznych, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 15.05.2020 r. data wpływu do tegoż organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4572/20, poinformowano, że „w dniu 13.05.2020 r. przeprowadzona została kontrola stanu technicznego” „części zabudowań lewej i prawej oficyny nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 17 (działka 312/4 w obrębie S-1)”. „Kontrola potwierdziła pogorszenie stanu technicznego obiektów”. W związku z powyższym, zwrócono się „z prośbą o możliwie jak najszybszą ocenę zagrożenia”. Do pisma załączono zeskanowane: plan sytuacyjny oraz dokumentację fotograficzną.

Pismo z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisane przez Marka Piórka, wniesione pisemnie, wpłynęło do tegoż organu w dniu 18.05.2020 r., L. dz. 4619/20. Do pisma załączono dwa plany sytuacyjne oraz dokumentację fotograficzną. Z planów sytuacyjnych wynika jednoznacznie, że wśród skontrolowanych i objętych wnioskiem budynków znajduje się m.in. budynek mieszkalny wielorodzinny czterokondygnacyjny oficynowy nr 1363, usytuowany na nieruchomości gruntowej,

5

położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Próchnika 10 i ul. Zachodniej 66 w Łodzi.

Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00001769/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest Gmina Miejska Łódź.

Nieruchomość gruntowa znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (por. uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396) oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/48 jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej, odcinek północny.

Wezwaniem z dnia 26.05.2020 r., znak PINB/7356/705-20/R-2225/2020/S/JT, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się do Gminy Miejskiej Łódź, reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, z prośbą o przekazanie informacji o ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych, dotyczących przedmiotowej oficyny, a także wezwał do złożenia wyjaśnień na piśmie poprzez dołączenie do akt postępowania protokołów z kontroli okresowych, odpowiednio rocznych i pięcioletnich, stanu technicznego przedmiotowego budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W odpowiedzi, Marcin Pawlak, p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, w piśmie z dnia 04.06.2020 r., znak TRM.601.136.2020, data wpływu do tutejszego organu: 12.06.2020 r., L. dz. 6235/20, poinformował m. in., że „złożony został wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury o wydanie pozwolenia na rozbiórkę. Z uwagi na braki w dokumentacji projektowej, pozwolenie na rozbiórkę nie zostało wydane”. Wskazał jednocześnie, że „Przesyłając w załączeniu ww. dokumentację projektową, wyjaśniam że została ona uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienie w załączeniu)”. W tym miejscu należy wskazać, że z kopii decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.10.2018 r. – pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, które to roboty miałyby dotyczyć rozbiórki budynków dwóch oficyn na drugim podwórzu pod adresem ul. Piotrkowska 17 w Łodzi, wskazano jako termin ważności decyzji dzień 31.12.2019 r.

Do pisma Marcina Pawlaka załączono również „książkę obiektu budowlanego oraz protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku 4 kondygnacyjnego (II prawa oficyna)”. Jak wskazano w odpisie opracowania z dnia 31.07.2016 r. autorstwa Pawła Lewandowskiego, nr uprawnień budowlanych 421/88/WŁ, nr członkowski ŁOIBB: ŁOD/BO/3812/03, pod nazwą „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku”, adres budynku: Łódź, ul. Piotrkowska 17, II prawa oficyna, „Ogólny stopień zużycia budynku [wynosi – przyp. tutejszego organu] powyżej 75%”.

W dniu 15.06.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowego budynku, w wyniku czego stwierdzono, że:

1. Budynek II prawej oficyny jest budynkiem czterokondygnacyjnym, z poddaszem, budynek jest podpiwniczony.
2. Budynek nie jest zamieszkały.
3. Według informacji administratora, budynek został odłączony od infrastruktury technicznej.
4. Część otworów w parterze jest zamurowana. Dostęp do budynku jest tylko z lokalu na parterze. Drzwi do klatki schodowej są zamurowane.
5. Oględzin dokonano z zewnątrz budynku i stwierdzono:
  - Liczne ubytki tynku w poziomie parteru i w poziomie III piętra.
  - Ściany murowane z cegły posiadają liczne spękania. Spękania przechodzą przez całą wysokość budynku od gzymsu wieńczącego aż do parteru. Stwierdza się liczne ukośne

- spekania w okolicach nadproży okiennych poddasza, III piętro, oraz w sąsiedztwie ściany szczytowej zachodniej w pierwszym i drugim pionie otworów okiennych.
- Gzyms wieńczący mury posiada liczne spękania i miejscami ubytki w ceglach, ślady zawilgocenia.
  - Płyty balkonowe ceglane oparte na belkach stalowych znajdują się w złym stanie technicznym. Posiadają odsłonięte i skorodowane belki stalowe. Cegła płyt balkonowych jest zawilgocona i posiada ubytki.
  - W strefie przycokołowej przy nawierzchni podwórza widoczne jest zawilgocenie muru z ubytkami cegieł w murze, szczególnie w rejonie brakujących odcinków rur spustowych.
  - Cegła w miejscach ubytków tynku zewnętrznych w parterze jest zmurszała. Mur posiada ubytki w spoinach między ceglami. Spoiny są wypłukane i kruszą się.
  - Stolarka okienna drewniana jest zużyta technicznie z ubytkami szklenia.
  - Otwory wyspów piwnicznych są zamurwane.
  - W pomieszczeniu lokalu dostępnego z parteru z podwórza widoczne są ścigi stalowe rurowe podłużne, przebiegające pod stropem między parterem a I piętrzem wzdłuż ściany podłużnej zewnętrznej południowej i północnej.
6. Podwórze posesji jest zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
7. Budynek II prawej oficyny z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości ścian nośnych zewnętrznych, płyt balkonowych jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Nie dokonano oględzin więźby dachowej. Widoczne są ścigi poprzeczne ściany szczytowej zachodniej.

W dniu 20.07.2020 przeprowadzono w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozprawę administracyjną, wyznaczoną przez tutejszy organ.

Przedstawiciel Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyjaśnił, że przedmiotowy obiekt znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych jako układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej pod nr rej. A/48 oraz na obszarze uznanym za Pomnik Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz Miasta Przemysłowego”. Konserwator decyzją z dnia 10.10.2018 r. wyraził zgodę na rozbiórkę przedmiotowego obiektu. Termin ważności pozwolenia upłynął jednak dnia 31.12.2019 r. W związku z powyższym, właściciel obiektu powinien zwrócić się do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ponownym wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbiórkę, a ewentualnie to Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi może zwrócić się do Konserwatora z prośbą o uzgodnienie takiej dokumentacji, dotyczącej rozbiórki obiektu.

Na wypadek skorzystania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dyspozycji art. 67 PrBud, przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi wnieśli o postawienie ściany od strony nieruchomości gruntowej, położonych przy ul. Próchnika 10 w Łodzi [a nie przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi – przyp. tutejszego organu], w celu uniknięcia sporów co do własności tej ściany, stanowiącej oparcie dla usytuowanych tam budynków, które to spory mogłyby się pojawić, gdyby ściana znajdowała się na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi, a więc poza nieruchomością gruntową, należącą do wspólnoty. Ponadto, zawnioskowała o zabezpieczenie wszystkich płaszczyzn dachu w trakcie rozbiórki, ponieważ budynki, usytuowane na nieruchomościach gruntowych, położonych przy ul. Próchnika, są niższe. Wniosła również o zabezpieczenie po ewentualnej rozbiórce krawędzi dachów na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Próchnika 10 w Łodzi. Dodatkowo, zawnioskowała o pozostawienie fragmentu ściany w granicach działek jako tymczasowego ogrodzenia w celu zabezpieczenia nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Próchnika 10 w Łodzi, przed dostępem osób trzecich.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Zarząd Lokali Miejskich, wyjaśnił, że w ocenie osób przygotowujących nowy projekt rozbiórki, ściany graniczne nie są wspólne. Przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi wskazali natomiast, że, ich zdaniem, ściany graniczne są wspólne, co zostało uwzględnione w dokumentacji projektowej z 2016 r.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Zarząd Lokali Miejskich, wyjaśnił, że przedmiotowy budynek nie by remontowany co najmniej od lat 90. XX w. z powodu braku środków finansowych oraz nieuregulowanego stanu prawnego.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Wydział Gospodarki Komunalnej wskazał, że należąca do Gminy nieruchomość gruntowa, położona przy ul. Zachodniej 66 jest niezabudowana. Ewentualne zajęcie tej nieruchomości pod plac budowy należy uzgodnić w odpowiedniej jednostce Urzędu Miasta Łodzi, a po wykonaniu robót, przywrócić zajęty teren do stanu poprzedniego.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym, należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. Jak wskazano chociażby w tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.04.2010 r., sygn. akt II OSK 706/09 (Legalis nr 283510), „Postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest wyłącznie postanowieniem dowodowym co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego, już toczącego się postępowania w określonej sprawie, przewidzianego w tej ustawie, po uprzednim przeprowadzeniu wstępnych wyjaśnień”. Innymi słowy, postanowienie to nie ma charakteru merytorycznego i nie rozstrzyga sprawy co do jej istoty.

W niniejszej sprawie niewykluczonym jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 PrBud, który stanowi, że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Należy jednak wskazać, że ocena, czy w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie przywołany przepis, będzie możliwa po dostarczeniu dokumentów, wskazanych w rozstrzygnięciu niniejszego postanowienia. Zgodnie bowiem z § 2 pkt 2 Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, właściwy organ dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Jak stanowi § 4 ust. 1 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego. Stosownie do treści § 4 ust. 2 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonują osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawca budowlany albo jednostka badawczo-rozwojowa bądź uczelnia posiadająca kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa.

Ustalenia poczynione w ramach postępowania dowodowego w niniejszej sprawie jednoznacznie doprowadziły do powstania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. Ponadto, mając na uwadze jego kubaturę i zabezpieczenie go przed dostępem osób trzecich, a także spór co do tego, czy jego ścian graniczne stanowią oparcie dla budynków sąsiednich, środki, którymi dysponuje tutejszy organ, są niewystarczające dla dokonania pełnej oceny stanu technicznego obiektu. W tym stanie rzeczy i z uwagi na fakt, że dostarczenie wskazanej w rozstrzygnięciu dokumentacji jest niezbędne celem merytorycznego załatwienia sprawy, skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji, przyznanej przez art. 81c ust. 2 PrBud, jest zasadnym.

Ubocznie wskazać należy, że właściciel przedmiotowego budynku dysponuje prawem do złożenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosku o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę (por. art. 28 w zw. z art. 31 i 32 PrBud).

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozstrzygnął jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.

- 5
3. Wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
  4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
  5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt – w trzech egzemplarzach.
  6. Projekt należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

*Bohdan Wielanek*

**Załączniki:**

1. Wydruk poglądu z dnia 22.07.2020 r. z ewidencji gruntów, budynków i lokali.

**Otrzymuje do wykonania:**

- ① Gmina Miejska Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

**Otrzymują:**

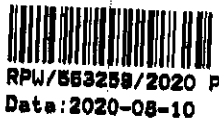
Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi, reprezentowana przez zarząd:

1. Roman Lubasz, ul. Baczyńskiego 88, 91-170 Łódź
2. Iwona Kalenik, ul. Piotrkowska 235/241 m. 29, 90-456 Łódź
3. Apolonія Kościełnаk, ul. Próchnika 10 m. 41, 90-404 Łódź
4. Gmina Miejska Łódź, reprezentowana przez Urząd Miasta Łodzi, Departament Pracy, Edukacji i Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej, ul. Piotrkowska 175, 90-447 Łódź

**Do wiadomości:**

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, reprezentowany przez Karolinę Kobojeł, Wydział Zabytków Ruchomych i Rejestru Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi
3. a/a





Łódź, dnia 31.07.2020 r.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/706-20/T-82/2020/S/JT

**POSTANOWIENIE NR 513/2020**

*VI  
11.08.2020  
[Signature]*

Działając na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 21.05.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.; dalej jako „PrBud”), § 2 pkt 2 w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30.08.2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043; dalej jako „Rozporządzenie”) oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z dnia 20.12.2019 r., Dz.U. 2020 poz. 256 z późn. zm.; dalej jako „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuje**

**Gminie Miejskiej Łódź**

sporządzenie i dostarczenie, wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawcę budowlanego albo jednostkę badawczo-rozwojową bądź uczelnię posiadającą kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa, a uzgodnionych z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego – wskazanego na załączniku graficznym – budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego oficynowego nr 1364, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Zachodniej 68, ul. Zachodniej 70 i ul. Piotrkowskiej 19 w Łodzi, wraz z projektem budowlanym, określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a ewentualnie – wraz z projektem rozbiórki

w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.

**UZASADNIENIE**

W zeskanowanym piśmie z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisanym przez Marka Piórka, Zastępcę Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ds. Technicznych, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 15.05.2020 r. data wpływu do tutejszego organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4572/20, poinformowano, że „w dniu 13.05.2020 r. przeprowadzona została kontrola stanu technicznego” „części zabudowań lewej i prawej oficyny nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 17 (działka 312/4 w obrębie S-1)”. „Kontrola potwierdziła pogorszenie stanu technicznego obiektów”. W związku z powyższym, zwrócono się „z prośbą o możliwie jak najszybszą ocenę zagrożenia”. Do pisma załączono zeskanowane: plan sytuacyjny oraz dokumentację fotograficzną.

Pismo z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisane przez Marka Piórka, wniesione pisemnie, wpłynęło do tutejszego organu w dniu 18.05.2020 r., L. dz. 4619/20. Do pisma załączono dwa plany sytuacyjne oraz dokumentację fotograficzną. Z planów sytuacyjnych wynika jednoznacznie, że wśród skontrolowanych i objętych wnioskiem budynków znajduje się m.in. budynek mieszkalny wielorodzinny czterokondygnacyjny oficynowy nr 1364, usytuowany na nieruchomości gruntowej,

położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Zachodniej 68, ul. Zachodniej 70 i ul. Piotrkowskiej 19 w Łodzi.

Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00001769/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest Gmina Miejska Łódź.

Nieruchomość gruntowa znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (por. uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396) oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/48 jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej, odcinek północny.

Wezwaniem z dnia 26.05.2020 r., znak PINB/7356/706-20/R-2226/2020/S/JT, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się do Gminy Miejskiej Łódź, reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, z prośbą o przekazanie informacji o ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych, dotyczących przedmiotowej oficyny, a także wezwał do złożenia wyjaśnień na piśmie poprzez dołączenie do akt postępowania protokołów z kontroli okresowych, odpowiednio rocznych i pięcioletnich, stanu technicznego przedmiotowego budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W odpowiedzi, Marcin Pawlak, p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, w piśmie z dnia 04.06.2020 r., znak TRM.601.136.2020, data wpływu do tutejszego organu: 12.06.2020 r., L. dz. 6235/20, poinformował m. in., że „złożony został wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury o wydanie pozwolenia na rozbiórkę. Z uwagi na braki w dokumentacji projektowej, pozwolenie na rozbiórkę nie zostało wydane”. Wskazał jednocześnie, że „Przesyłając w załączeniu ww. dokumentację projektową, wyjaśniam że została ona uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienie w załączeniu)”. W tym miejscu należy wskazać, że z kopii decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.10.2018 r. – pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, które to roboty miałyby dotyczyć rozbiórki budynków dwóch oficyn na drugim podwórzu pod adresem ul. Piotrkowska 17 w Łodzi, wskazano jako termin ważności decyzji dzień 31.12.2019 r.

Do pisma Marcina Pawlaka załączono również „książkę obiektu budowlanego oraz protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku 4 kondygnacyjnego (II lewa oficyna)”. Jak wskazano w odpisie opracowania z dnia 31.07.2016 r. autorstwa Pawła Lewandowskiego, nr uprawnień budowlanych 421/88/WŁ, nr członkowski ŁOII B: ŁOD/BO/3812/03, pod nazwą „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku”, adres budynku: Łódź, ul. Piotrkowska 17, II lewa oficyna, „Ogólny stopień zużycia budynku [wynosi – przyp. tutejszego organu] powyżej 75%”.

W dniu 15.06.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowego budynku, w wyniku czego stwierdzono, że:

1. Budynek II lewej oficyny jest budynkiem czterokondygnacyjnym podpiwniczonym mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek jest niezamieszkały.
2. Według informacji administratora, budynek został odłączony od infrastruktury technicznej.
3. Podwórze przy budynku jest zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Drzwi do klatki schodowej trwale zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Dostęp do budynku możliwy jest tylko do lokalu zlokalizowanego na parterze, a następnie przez ten lokal na drugie podwórze, które również jest zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
4. Budynek posiada konstrukcję murową ceglana ścian, stropy drewniane, konstrukcję dachu drewnianą.
5. Ściany zewnętrzne murowane posiadają w rejonie kondygnacji parteru ubytki muru nawet do głębokości dwóch cegieł, ubytki w murze powstały na skutek dewastacji i grabieży instalacji elektrycznej.



6. Ponadto, stwierdzono silnie zawilgocone stropy drewniane między kondygnacją parteru a I piętrem w zachodniej części budynku (co stwierdzono przez otwory okienne parteru), w części zarwane do wnętrza.
7. W środkowej części budynku na elewacji północnej między II piętrem a III piętrem stwierdzono wybrzuszenie ściany w poziomie pasa międzykondygnacyjnego. Wybrzuszenie ściany nośnej występuje w kierunku północnym z płaszczyzny pionowej.
8. Ponadto, stwierdzono silne zawilgocone muru w strefie przycokołowej przy nawierzchni podwórza. Ściana murowana z cegły w strefie przycokołowej posiada zielone wykwity, cegła jest zmurszała, stwierdzono znaczne ubytki spoin w murze.
9. Znaczne ubytki w murze stwierdzono również w poziomie parteru elewacji północnej.
10. Ponadto, stwierdzono spękanie ściany koszy piwnicznych od strony północnej i zachodniej. Kosze piwniczne są spękanymi, częściowo zawalone.
11. Znaczne ubytki muru w poziomie parteru zarówno elewacji południowej, zachodniej, jak i północnej oraz stwierdzono wybrzuszenie ściany elewacji północnej w pasie między II a III piętrem, częściowo ugięte, zarwane, zawilgocone stropy międzykondygnacyjne nie nadają się do odbudowy. Budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.
12. Po rozbiórce budynku od strony zachodniej, pozostawiono niezabezpieczone elementy konstrukcji dachu budynku II prawej oficyny. Brak ściany zewnętrznej kondygnacji poddasza.

W dniu 20.07.2020 przeprowadzono w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozprawę administracyjną, wyznaczoną przez tutejszy organ.

Przedstawiciel Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyjaśnił, że przedmiotowy obiekt znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych jako układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej pod nr rej. A/48 oraz na obszarze uznanym za Pomnik Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz Miasta Przemysłowego”. Konserwator decyzją z dnia 10.10.2018 r. wyraził zgodę na rozbiórkę przedmiotowego obiektu. Termin ważności pozwolenia upłynął jednak dnia 31.12.2019 r. W związku z powyższym, właściciel obiektu powinien zwrócić się do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ponownym wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbiórkę, a ewentualnie to Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi może zwrócić się do Konserwatora z prośbą o uzgodnienie takiej dokumentacji, dotyczącej rozbiórki obiektu.

Pełnomocnik Jolanty Wesołowskiej-Łągiewskiej oraz pełnomocnik spółki Inwestycje Długoterminowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi wyjaśnili, że mają obawy co do ewentualnego skorzystania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dyspozycji art. 67 PrBud i wpływu rozbiórki na ściany graniczne, które, w ich ocenie, są wspólne. Ponadto, pełnomocnik Jolanty Wesołowskiej-Łągiewskiej wniósł o sporządzenie nowego projektu rozbiórki, zawierającego rzetelną inwentaryzację i poinformował, że budynki, usytuowane na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 19 w Łodzi, nie mają fundamentów. Wskazał również, że nie jest „upoważniony do wyrażenia zgody na planowaną rozbiórkę”.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Zarząd Lokali Miejskich, wyjaśnił, że w ocenie osób przygotowujących nowy projekt rozbiórki, ściany graniczne nie są wspólne. Dodatkowo, wskazał, że przedmiotowy budynek nie by remontowany co najmniej od lat 90. XX w. z powodu braku środków finansowych oraz nieuregulowanego stanu prawnego.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym, należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. Jak wskazano chociażby w tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.04.2010 r., sygn. akt II OSK 706/09 (Legalis nr 283510), „Postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest wyłącznie postanowieniem dowodowym co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego, już toczącego się postępowania w określonej sprawie, przewidzianego w tej ustawie, po uprzednim

przeprowadzeniu wstępnych wyjaśnień". Innymi słowy, postanowienie to nie ma charakteru merytorycznego i nie rozstrzyga sprawy co do jej istoty.

W niniejszej sprawie niewykluczonym jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 PrBud, który stanowi, że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Należy jednak wskazać, że ocena, czy w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie przywołany przepis, będzie możliwa po dostarczeniu dokumentów, wskazanych w rozstrzygnięciu niniejszego postanowienia. Zgodnie bowiem z § 2 pkt 2 Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, właściwy organ dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Jak stanowi § 4 ust. 1 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego. Stosownie do treści § 4 ust. 2 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonują osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawca budowlany albo jednostka badawczo-rozwojowa bądź uczelnia posiadająca kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa.

Ustalenia poczynione w ramach postępowania dowodowego w niniejszej sprawie jednoznacznie doprowadziły do powstania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. Ponadto, mając na uwadze jego kubaturę i zabezpieczenie go przed dostępem osób trzecich, zwłaszcza od strony drugiego, wewnętrznego podwórza, a także spór co do tego, czy jego ścian graniczne stanowią oparcie dla budynków sąsiednich, środki, którymi dysponuje tutejszy organ, są niewystarczające dla dokonania pełnej oceny stanu technicznego obiektu. W tym stanie rzeczy i z uwagi na fakt, że dostarczenie wskazanej w rozstrzygnięciu dokumentacji jest niezbędne celem merytorycznego załatwienia sprawy, skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji, przyznanej przez art. 81c ust. 2 PrBud, jest zasadnym.

Ubocznie wskazać należy, że właściciel przedmiotowego budynku dysponuje prawem do złożenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosku o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę (por. art. 28 w zw. z art. 31 i 32 PrBud).

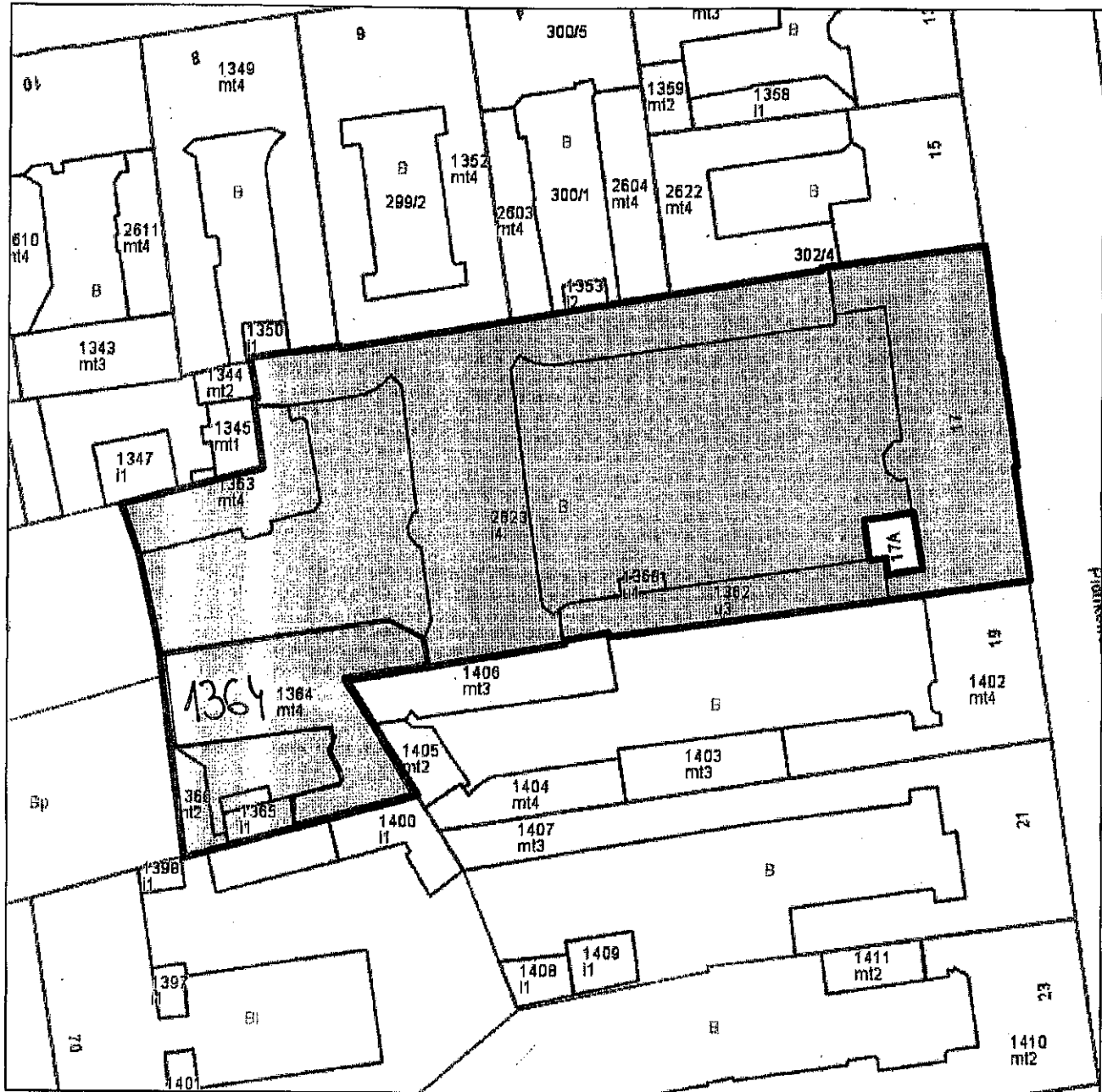
Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozstrzygnął jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.
3. Wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt – w trzech egzemplarzach.
6. Projekt należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bogdan Wielanek*  
Bogdan Wielanek

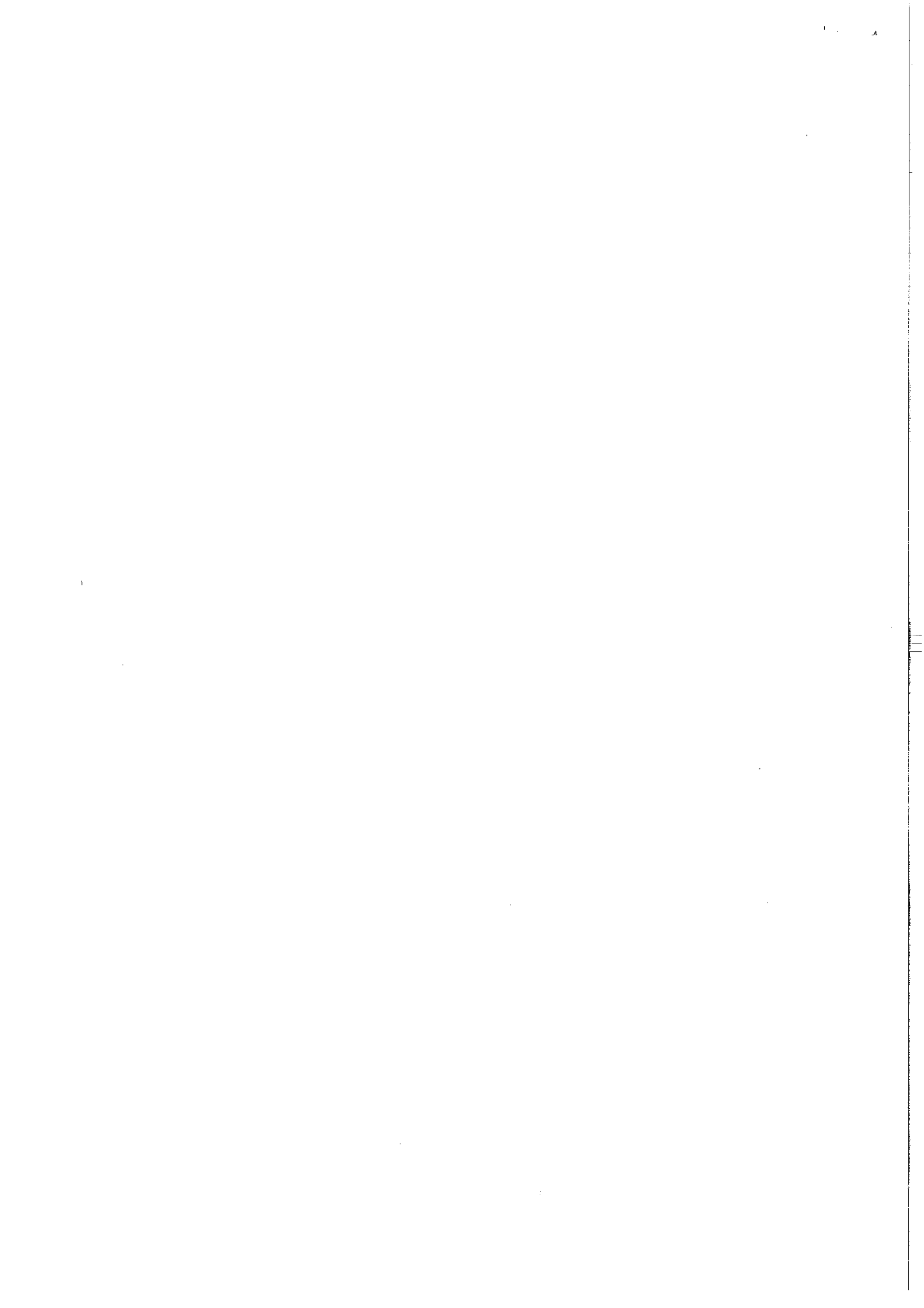
Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3  
tel. (42) 655-80-36; 655-98-30; fax 655-98-39  
NIP 947 18-36-719; REGON 472074599

Załącznik do  
decyzji - postanowienia - pisma

z dnia 21.07.2020

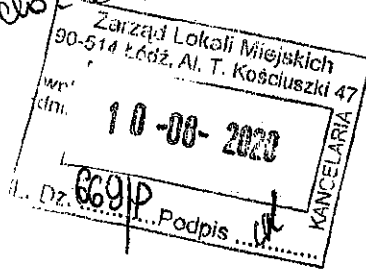
numer - znak 543/2020

PINBI 93561 706-26/T-52/2020/81JT  
Justyna Jędrzejak



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/707-20/T-83/2020/S/JT



Łódź, dnia 31.07.2020 r.

## POSTANOWIENIE NR 514/2020

Działając na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 21.05.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.; dalej jako „PrBud”), § 2 pkt 2 w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30.08.2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043; dalej jako „Rozporządzenie”) oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z dnia 20.12.2019 r., Dz.U. 2020 poz. 256 z późn. zm.; dalej jako „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuję**

**Gminie Miejskiej Łódź**

sporządzenie i dostarczenie, wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawcę budowlanego albo jednostkę badawczo-rozwojową bądź uczelnię posiadającą kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa, a uzgodnionych z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego – wskazanego na załączniku graficznym – budynku niemieszkalnego jednokondygnacyjnego nr 1365, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomością gruntową, położoną przy ul. Zachodniej 70 w Łodzi, wraz z projektem budowlanym, określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a ewentualnie – wraz z projektem rozbiórki

w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.

### **UZASADNIENIE**

W zeskanowanym piśmie z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisanym przez Marka Piórka, Zastępcę Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ds. Technicznych, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 15.05.2020 r. data wpływu do tutejszego organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4572/20, poinformowano, że „w dniu 13.05.2020 r. przeprowadzona została kontrola stanu technicznego”, „części zabudowań lewej i prawej oficyny nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 17 (działka 312/4 w obrębie S-1)”. „Kontrola potwierdziła pogorszenie stanu technicznego obiektów”. W związku z powyższym, zwrócono się „z prośbą o możliwie jak najszybszą ocenę zagrożenia”. Do pisma załączono zeskanowane: plan sytuacyjny oraz dokumentację fotograficzną.

Pismo z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisane przez Marka Piórka, wniesione pisemnie, wpłynęło do tutejszego organu w dniu 18.05.2020 r., L. dz. 4619/20. Do pisma załączono dwa plany sytuacyjne oraz dokumentację fotograficzną. Z planów sytuacyjnych wynika jednoznacznie, że wśród skontrolowanych i objętych wnioskiem budynków znajduje się m.in. budynek niemieszkalny jednokondygnacyjny nr 1365, usytuowany na nieruchomości gruntowej, położonej przy

ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomością gruntową, położoną przy ul. Zachodniej 70 w Łodzi.

Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00001769/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi; XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest Gmina Miejska Łódź.

Nieruchomość gruntowa znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (por. uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396) oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/48 jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej, odcinek północny.

Wezwaniem z dnia 26.05.2020 r., znak PINB/7356/707-20/R-2227/2020/S/JT, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się do Gminy Miejskiej Łódź, reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, z prośbą o przekazanie informacji o ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych, dotyczących przedmiotowej oficyny, a także wezwał do złożenia wyjaśnień na piśmie poprzez dołączenie do akt postępowania protokołów z kontroli okresowych, odpowiednio rocznych i pięcioletnich, stanu technicznego przedmiotowego budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W odpowiedzi, Marcin Pawlak, p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, w piśmie z dnia 04.06.2020 r., znak TRM.601.136.2020, data wpływu do tutejszego organu: 12.06.2020 r., L. dz. 6235/20, poinformował m. in., że „złożony został wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury o wydanie pozwolenia na rozbiórkę. Z uwagi na braki w dokumentacji projektowej, pozwolenie na rozbiórkę nie zostało wydane”. Wskazał jednocześnie, że „Przesyłając w załączeniu ww. dokumentację projektową, wyjaśniam że została ona uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienie w załączeniu)”. W tym miejscu należy wskazać, że z kopii decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.10.2018 r. – pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, które to roboty miałyby dotyczyć rozbiórki budynków dwóch oficyn na drugim podwórzu pod adresem ul. Piotrkowska 17 w Łodzi, wskazano jako termin ważności decyzji dzień 31.12.2019 r.

Do pisma Marcina Pawlaka załączono również „książkę obiektu budowlanego oraz protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku 2 kondygnacyjnego (I budynek gospodarczy)”. Jak wskazano w odpisie opracowania z dnia 31.07.2016 r. autorstwa Pawła Lewandowskiego, nr uprawnień budowlanych 421/88/WŁ, nr członkowski ŁOIIIB: ŁOD/BO/3812/03, pod nazwą „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku”, adres budynku: Łódź, ul. Piotrkowska 17, III lewa oficyna, „Ogólny stopień zużycia budynku [wynosi – przyp. tutejszego organu] powyżej 75%”.

W tym miejscu należy wskazać, że oznaczenie przedmiotowego budynku jako budynku niemieszkalnego jednokondygnacyjnego wynika z ewidencji gruntów, budynków i lokali i jako takie zostało przyjęte również przez tutejszy organ. Równocześnie porównanie wydruku poglądowego z ww. ewidencji z planem sytuacyjnym z kopii książki obiektu budowlanego prowadzi do jednoznacznego wniosku, że – mimo odmiennego oznaczenia i obliczenia liczby kondygnacji – nie ulega wątpliwości, że chodzi o jeden i ten sam obiekt budowlany.

W dniu 15.06.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowego budynku, w wyniku czego stwierdzono, że:

1. Budynek nr 1365 jest budynkiem jednokondygnacyjnym gospodarczym. Budynek nie jest użytkowany.
2. Budynek gospodarczy posiada ściany nośne zewnętrzne o konstrukcji murowanej z cegły, dach drewniany, kryty papą.
3. Budynek posiada liczne uszkodzenia ścian nośnych na elewacji północnej, ubytki spoin między cegłami na elewacji południowej.

- 4
4. Brak możliwości wejścia do budynku.
  5. Budynek z uwagi na stwierdzone uszkodzenia znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.

W dniu 20.07.2020 przeprowadzono w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozprawę administracyjną, wyznaczoną przez tutejszy organ.

Przedstawiciel Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyjaśnił, że przedmiotowy obiekt znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości jako układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej pod nr rej. A/48 oraz na obszarze uznanym za Pomnik Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz Miasta Przemysłowego”. Konserwator decyzją z dnia 10.10.2018 r. wyraził zgodę na rozbiórkę przedmiotowego obiektu. Termin ważności pozwolenia upłynął jednak dnia 31.12.2019 r. W związku z powyższym, właściciel obiektu powinien zwrócić się do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ponownym wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbiórkę, a ewentualnie to Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi może zwrócić się do Konserwatora z prośbą o uzgodnienie takiej dokumentacji, dotyczącej rozbiórki obiektu.

Pełnomocnik spółki Inwestycje Długoterminowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi wyjaśnił, że ma obawy co do ewentualnego skorzystania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dyspozycji art. 67 PrBud i wpływu rozbiórki na budynki, usytuowane na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Zachodniej 70.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Zarząd Lokali Miejskich, wyjaśnił, że w ocenie osób przygotowujących nowy projekt rozbiórki, ściany graniczne nie są wspólne. Dodatkowo, wskazał, że przedmiotowy budynek nie by remontowany co najmniej od lat 90. XX w. z powodu braku środków finansowych oraz nieuregulowanego stanu prawnego.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym, należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. Jak wskazano chociażby w tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.04.2010 r., sygn. akt II OSK 706/09 (Legalis nr 283510), „Postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003. r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest wyłącznie postanowieniem dowodowym co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego, już toczącego się postępowania w określonej sprawie, przewidzianego w tej ustawie, po uprzednim przeprowadzeniu wstępnych wyjaśnień”. Innymi słowy, postanowienie to nie ma charakteru merytorycznego i nie rozstrzyga sprawy co do jej istoty.

W niniejszej sprawie niewykluczonym jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 PrBud, który stanowi, że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Należy jednak wskazać, że ocena, czy w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie przywołany przepis, będzie możliwa po dostarczeniu dokumentów, wskazanych w rozstrzygnięciu niniejszego postanowienia. Zgodnie bowiem z § 2 pkt 2 Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, właściwy organ dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Jak stanowi § 4 ust. 1 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego. Stosownie do treści § 4 ust. 2 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonują osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawca budowlany albo jednostka badawczo-rozwojowa bądź uczelnia posiadająca kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa.

Ustalenia poczynione w ramach postępowania dowodowego w niniejszej sprawie jednoznacznie doprowadziły do powstania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. Ponadto, mając na uwadze zabezpieczenie budynku przed dostępem osób trzecich, a także wątpliwości co do tego, czy jego ścian graniczne stanowią oparcie dla budynków sąsiednich, środki, którymi dysponuje tutejszy organ, są niewystarczające dla dokonania pełnej oceny stanu technicznego obiektu. W tym stanie rzeczy i z uwagi na fakt, że dostarczenie wskazanej w rozstrzygnięciu dokumentacji jest niezbędne celem merytorycznego załatwienia sprawy, skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji, przyznanej przez art. 81c ust. 2 PrBud, jest zasadnym.

Ubocznie wskazać należy, że właściciel przedmiotowego budynku dysponuje prawem do złożenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosku o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę (por. art. 28 w zw. z art. 31 i 32 PrBud).

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozstrzygnął jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.
3. Wnieście zażalenie nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt – w trzech egzemplarzach.
6. Projekt należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego

*Bohdan Wielanek*

#### Załączniki:

1. Wydruk poglądowy z dnia 22.07.2020 r. z ewidencji gruntów, budynków i lokali.

#### Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miejska Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

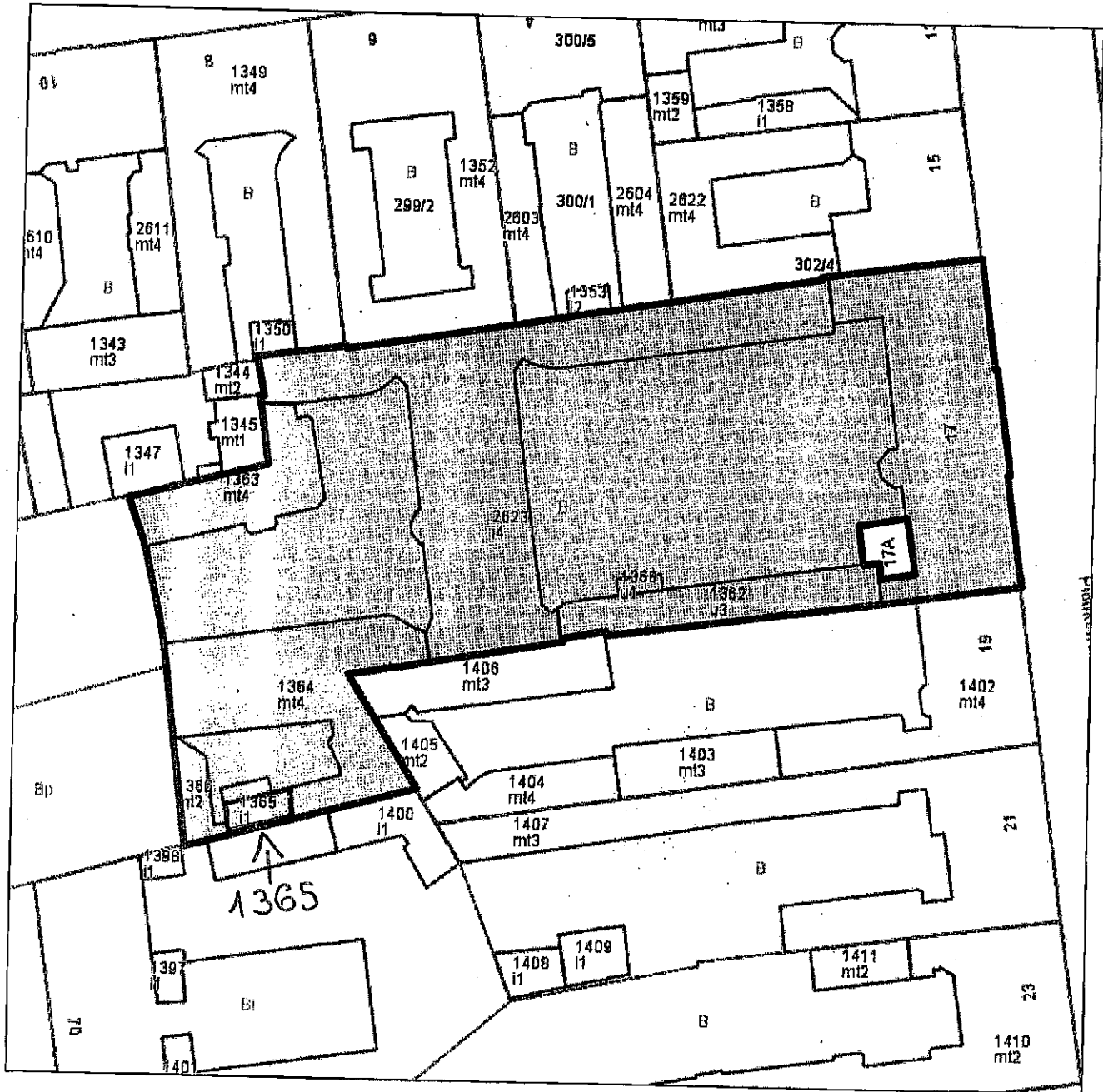
#### Otrzymuje:

1. Inwestycje Długoterminowe Sp. z o.o., al. Kościuszki 39 lok. IV P, 90-418 Łódź, reprezentowana przez Urszulę Grad

#### Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, reprezentowany przez Karolinę Kobojeck, Wydział Zabytków Ruchomych i Rejestru Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi
3. a/a





Nowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

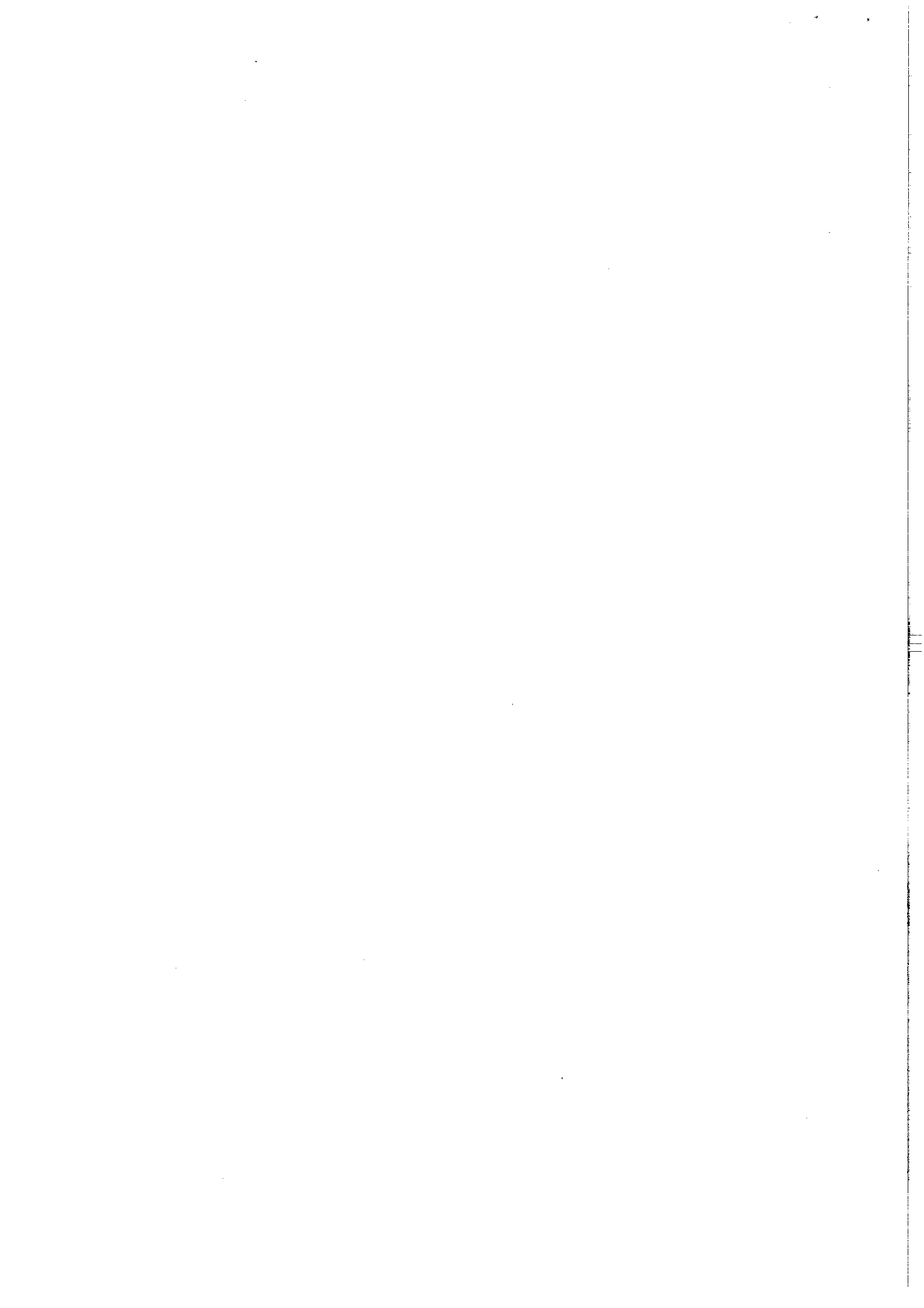
Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3  
tel. (42) 655-80-36; 655-98-30; fax 655-98-39  
NIP 947-18-36-719; REGON 472074599

Załącznik do  
~~decyzji~~ - postanowienia - pisma

z dnia 31.07.2020 r.

numer znak 544/2020

PINBI 7356/707-2017-831 2020/31JT  
*Justyna Tompek*

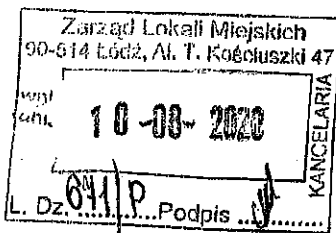


p. Kołeda  
11.08.2020  
Kobido - Bor

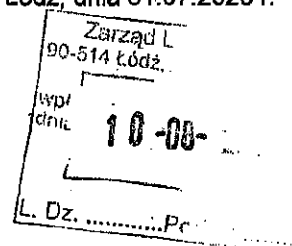
7

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/708-20/T-84/2020/S/JT



Łódź, dnia 31.07.2020 r.



## **POSTANOWIENIE NR 515/2020**

Działając na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 21.05.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.; dalej jako „PrBud”), § 2 pkt 2 w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30.08.2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043; dalej jako „Rozporządzenie”) oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z dnia 20.12.2019 r., Dz.U. 2020 poz. 256 z późn. zm.; dalej jako „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuje**

**Gminie Miejskiej Łódź**

sporządzenie i dostarczenie, wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawcę budowlanego albo jednostkę badawczo-rozwojową bądź uczelnię posiadającą kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa, a uzgodnionych z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego – wskazanego na załączniku graficznym – budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego oficynowego nr 1366, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Zachodniej 68 i ul. Zachodniej 70 w Łodzi, wraz z projektem budowlanym, określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a ewentualnie – wraz z projektem rozbiórki

**w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.**

### **UZASADNIENIE**

W zeskanowanym piśmie z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisanym przez Marka Piórka, Zastępcę Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ds. Technicznych, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrzynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 15.05.2020 r. data wpływu do tutejszego organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4572/20, poinformowano, że „w dniu 13.05.2020 r. przeprowadzona została kontrola stanu technicznego” „części zabudowań lewej i prawej oficyny nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 17 (działka 312/4 w obrębie S-1)”. „Kontrola potwierdziła pogorszenie stanu technicznego obiektów”. W związku z powyższym, zwrócono się „z prośbą o możliwie jak najszybszą ocenę zagrożenia”. Do pisma załączono zeskanowane: plan sytuacyjny oraz dokumentację fotograficzną.

Pismo z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisane przez Marka Piórka, wniesione pisemnie, wpłynęło do tutejszego organu w dniu 18.05.2020 r., L. dz. 4619/20. Do pisma załączono dwa plany sytuacyjne oraz dokumentację fotograficzną. Z planów sytuacyjnych wynika jednoznacznie, że wśród skontrolowanych i objętych wnioskiem budynków znajduje się m.in. budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny oficynowy nr 1366, usytuowany na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1),

7

w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Zachodniej 68 i ul. Zachodniej 70 w Łodzi.

Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00001769/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest Gmina Miejska Łódź.

Nieruchomość gruntowa znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (por. uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396) oraz na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/48 jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej, odcinek północny.

Wezwaniem z dnia 26.05.2020 r., znak PINB/7356/708-20/R-2228/2020/S/JT, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się do Gminy Miejskiej Łódź, reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, z prośbą o przekazanie informacji o ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych, dotyczących przedmiotowej oficyny, a także wezwał do złożenia wyjaśnień na piśmie poprzez dołączenie do akt postępowania protokołów z kontroli okresowych, odpowiednio rocznych i pięcioletnich, stanu technicznego przedmiotowego budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W odpowiedzi, Marcin Pawlak, p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, w piśmie z dnia 04.06.2020 r., znak TRM.601.136.2020, data wpływu do tutejszego organu: 12.06.2020 r., L. dz. 6235/20, poinformował m. in., że „złożony został wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury o wydanie pozwolenia na rozbiórkę. Z uwagi na braki w dokumentacji projektowej, pozwolenie na rozbiórkę nie zostało wydane”. Wskazał jednocześnie, że „Przesyłając w załączeniu ww. dokumentację projektową, wyjaśniam że została ona uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienie w załączeniu)”. W tym miejscu należy wskazać, że z kopii decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.10.2018 r. – pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, które to roboty miałyby dotyczyć rozbiórki budynków dwóch oficyn na drugim podwórzu pod adresem ul. Piotrkowska 17 w Łodzi, wskazano jako termin ważności decyzji dzień 31.12.2019 r.

Do pisma Marcina Pawlaka załączono również „książkę obiektu budowlanego oraz protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku 2 kondygnacyjnego (II budynek gospodarczy)”. Jak wskazano w odpisie opracowania z dnia 31.07.2016 r. autorstwa Pawła Lewandowskiego, nr uprawnień budowlanych 421/88/WŁ, nr członkowski ŁOIIIB: ŁOD/BO/3812/03, pod nazwą „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku”, adres budynku: Łódź, ul. Piotrkowska 17, IV lewa oficyna, „Ogólny stopień zużycia budynku [wynosi – przyp. tutejszego organu] powyżej 75%”.

W tym miejscu należy wskazać, że oznaczenie przedmiotowego budynku jako mieszkalnego wielorodzinnego wynika z ewidencji gruntów, budynków i lokali i jako takie zostało przyjęte również przez tutejszy organ.

W dniu 15.06.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowego budynku, w wyniku czego stwierdzono, że:

1. Budynek posiadający nr w obrębie 1366 jest budynkiem dwukondygnacyjnym mieszkalnym wielorodzinnym. Budynek nie jest zamieszkały.
2. Budynek posiada konstrukcję ścian murowaną z cegły, dach o konstrukcji drewnianej, kryty papą.
3. Ściany budynku murowane z cegły nośne zewnętrzne posiadają liczne spękania, ubytki cegieł w murze, wyplukania spoiny między ceglami.
4. Brak możliwości wejścia do budynku. Teren od strony zachodniej budynku jest zabezpieczony ogrodzeniem drewnianym.
5. Stan techniczny budynku z uwagi na znaczne uszkodzenia ścian nośnych zewnętrznych jest nieodpowiedni.

W dniu 20.07.2020 przeprowadzono w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozprawę administracyjną, wyznaczoną przez tutejszy organ.

Przedstawiciel Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyjaśnił, że przedmiotowy obiekt znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości jako układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej pod nr rej. A/48 oraz na obszarze uznanym za Pomnik Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz Miasta Przemysłowego”. Konserwator decyzją z dnia 10.10.2018 r. wyraził zgodę na rozbiórkę przedmiotowego obiektu. Termin ważności pozwolenia upłynął jednak dnia 31.12.2019 r. W związku z powyższym, właściciel obiektu powinien zwrócić się do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ponownym wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbiórkę, a ewentualnie to Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi może zwrócić się do Konserwatora z prośbą o uzgodnienie takiej dokumentacji, dotyczącej rozbiórki obiektu.

Pełnomocnik spółki Inwestycje Długoterminowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi wyjaśnił, że ma obawy co do ewentualnego skorzystania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dyspozycji art. 67 PrBud i wpływu rozbiórki na budynki, usytuowane na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Zachodniej 70.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Zarząd Lokali Miejskich, wyjaśnił, że w ocenie osób przygotowujących nowy projekt rozbiórki, ściany graniczne nie są wspólne. Dodatkowo, wskazał, że przedmiotowy budynek nie by remontowany co najmniej od lat 90. XX w. z powodu braku środków finansowych oraz nieuregulowanego stanu prawnego.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź, Wydział Gospodarki Komunalnej wskazał, że należąca do Gminy nieruchomość gruntowa, położona przy ul. Zachodniej 68 jest niezabudowana. Ewentualne zajęcie tej nieruchomości pod plac budowy należy uzgodnić w odpowiedniej jednostce Urzędu Miasta Łodzi, a po wykonaniu robót, przywrócić zajęty teren do stanu poprzedniego.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym, należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. Jak wskazano chociażby w tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.04.2010 r., sygn. akt II OSK 706/09 (Legalis nr 283510), „Postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest wyłącznie postanowieniem dowodowym co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego, już toczącego się postępowania w określonej sprawie, przewidzianego w tej ustawie, po uprzednim przeprowadzeniu wstępnych wyjaśnień”. Innymi słowy, postanowienie to nie ma charakteru merytorycznego i nie rozstrzyga sprawy co do jej istoty.

W niniejszej sprawie niewykluczonym jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 PrBud, który stanowi, że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Należy jednak wskazać, że ocena, czy w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie przywołany przepis, będzie możliwa po dostarczeniu dokumentów, wskazanych w rozstrzygnięciu niniejszego postanowienia. Zgodnie bowiem z § 2 pkt 2 Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, właściwy organ dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Jak stanowi § 4 ust. 1 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego. Stosownie do treści § 4 ust. 2 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonują osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawca budowlany albo jednostka badawczo-rozwojowa bądź uczelnia

posiadająca kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa.

Ustalenia poczynione w ramach postępowania dowodowego w niniejszej sprawie jednoznacznie doprowadziły do powstania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. Ponadto, mając na uwadze zabezpieczenie budynku przed dostępem osób trzecich, a także wątpliwości co do tego, czy jego ścian graniczne stanowią oparcie dla budynków sąsiednich, środki, którymi dysponuje tutejszy organ, są niewystarczające dla dokonania pełnej oceny stanu technicznego obiektu. W tym stanie rzeczy i z uwagi na fakt, że dostarczenie wskazanej w rozstrzygnięciu dokumentacji jest niezbędne celem merytorycznego załatwienia sprawy, skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji, przyznanej przez art. 81c ust. 2 PrBud, jest zasadnym.

Ubocznie wskazać należy, że właściciel przedmiotowego budynku dysponuje prawem do złożenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosku o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę (por. art. 28 w zw. z art. 31 i 32 PrBud).

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozstrzygnął jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.
3. Wnieście zażalenie nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt – w trzech egzemplarzach.
6. Projekt należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

#### Załączniki:

1. Wydruk poglądowy z dnia 22.07.2020 r. z ewidencji gruntów, budynków i lokali.

#### Otrzymuje do wykonania:

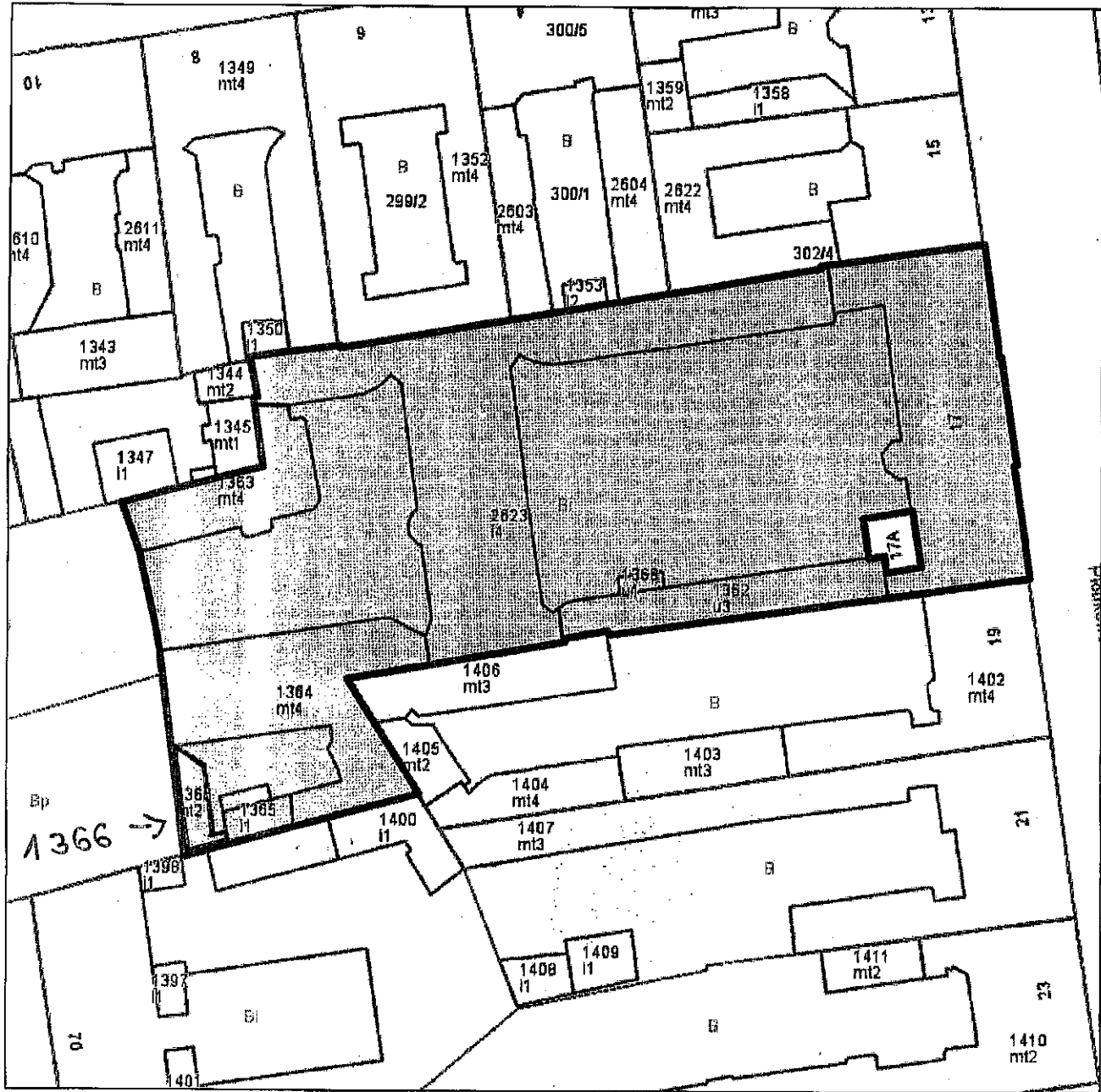
1. Gmina Mlejska Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-614 Łódź

#### Otrzymują:

1. Gmina Mlejska Łódź, reprezentowana przez Urząd Miasta Łodzi, Departament Pracy, Edukacji i Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej, ul. Piotrkowska 175, 90-447 Łódź
2. Inwestycje Długoterminowe Sp. z o.o., al. Kościuszki 39 lok. IV P., 90-418 Łódź, reprezentowana przez Urszulę Grad

#### Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, reprezentowany przez Karolinę Kobjek, Wydział Zabytków Ruchomych i Rejestru Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi
3. a/a



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

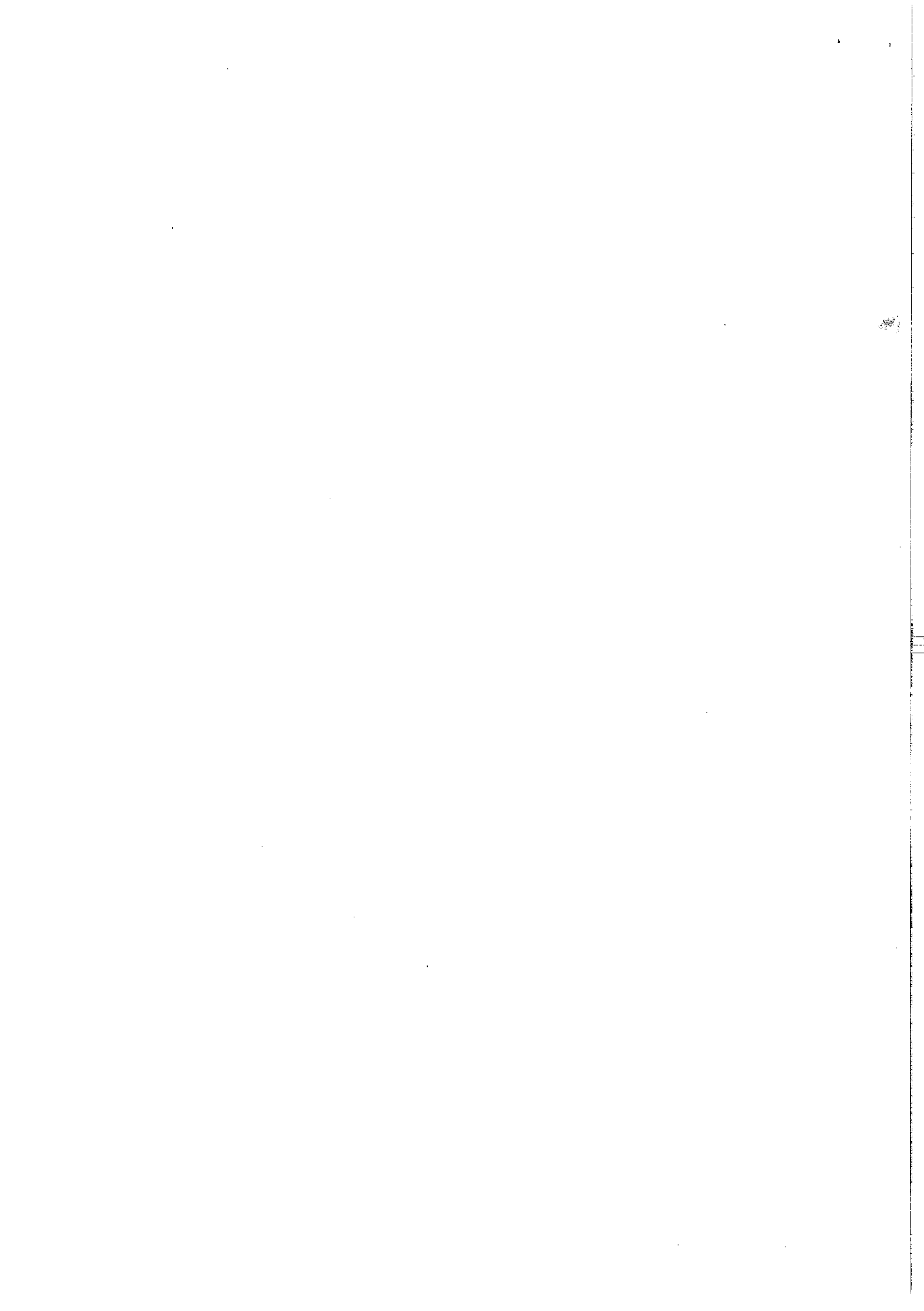
*Bohdan Wielanek*

**Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi**  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3  
tel. (42) 655-80-36; 655-98-30; fax 655-98-39  
fax 947-40-36-710; REGON 172074500

Załącznik do  
**decyzji - postanowienia - pisma**

z dnia 31.07.2020

numer - znak 515.2020  
PINBI73561708-2611-84|2020181JT 1/1  
*Justyna Jozopik*



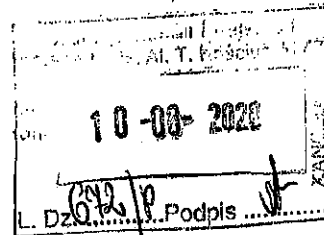


*p. Kolasa  
11.08.2020  
obido - BUI*

Łódź, dnia 31.07.2020 r.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/710-20/T-85/2020/S/JT



## **POSTANOWIENIE NR 516/2020**

Działając na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 21.05.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.; dalej jako „PrBud”), § 2 pkt 2 w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30.08.2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. 2004 nr 198 poz. 2043; dalej jako „Rozporządzenie”) oraz art. 123 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z dnia 20.12.2019 r., Dz.U. 2020 poz. 256 z późn. zm.; dalej jako „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuję**

**Gminie Miejskiej Łódź**

sporządzenie i dostarczenie, wykonanych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawcę budowlanego albo jednostkę badawczo-rozwojową bądź uczelnię posiadającą kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa, a uzgodnionych z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego – wskazanej na załączniku graficznym – północno-zachodniej oficyny bocznej budynku niemieszkalnego czterokondygnacyjnego nr 2623, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Próchnika 6, ul. Próchnika 8 i ul. Próchnika 10 w Łodzi, wraz z projektem budowlanym, określającym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a ewentualnie – wraz z projektem rozbiórki

**w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia niniejszego postanowienia.**

### **UZASADNIENIE**

W zeskanowanym piśmie z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisanym przez Marka Piórka, Zastępcę Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ds. Technicznych, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 15.05.2020 r. data wpływu do tutejszego organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4572/20, poinformowano, że „w dniu 13.05.2020 r. przeprowadzona została kontrola stanu technicznego” „części zabudowań lewej i prawej oficyny nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 17 (działka 312/4 w obrębie S-1)”. „Kontrola potwierdziła pogorszenie stanu technicznego obiektów”. W związku z powyższym, zwrócono się „z prośbą o możliwie jak najszybszą ocenę zagrożenia”. Do pisma załączono zeskanowane: plan sytuacyjny oraz dokumentację fotograficzną.

Pismo z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.110.2020, podpisane przez Marka Piórka, wniesione pisemnie, wpłynęło do tutejszego organu w dniu 18.05.2020 r., L. dz. 4619/20. Do pisma załączono dwa plany sytuacyjne oraz dokumentację fotograficzną. Z planów sytuacyjnych wynika jednoznacznie, że wśród skontrolowanych i objętych wnioskiem budynków znajduje się m.in. północno-zachodnia oficyna boczna budynku niemieszkalnego czterokondygnacyjnego nr 2623, usytuowanego

6

na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 312/4, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Próchnika 6, ul. Próchnika 8 i ul. Próchnika 10 w Łodzi.

Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00001769/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest Gmina Miejska Łódź.

Na mocy § 2 pkt 2 uchwały nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396), przedmiotowy budynek, składający się z kamienicy frontowej, oficyn: bocznej, poprzecznej oraz dalszej bocznej północnej, wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Potwierdza to wykaz kart adresowych gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, i wpis tego budynku pod numerem 952 jako kamienica Chaima Bławata (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną z oficynami bocznymi).

Jednocześnie cała przedmiotowa nieruchomość gruntowa znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A/48 jako historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej, odcinek północny.

Wezwaniem z dnia 26.05.2020 r., znak PINB/7356/710-20/R-2230/2020/S/JT, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się do Gminy Miejskiej Łódź, reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, z prośbą o przekazanie informacji o ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych, dotyczących przedmiotowej oficyny, a także wezwał do złożenia wyjaśnień na piśmie poprzez dołączenie do akt postępowania protokołów z kontroli okresowych, odpowiednio rocznych i pięcioletnich, stanu technicznego przedmiotowego budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W odpowiedzi, Marcin Pawlak, p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, w piśmie z dnia 04.06.2020 r., znak TRM.601.136.2020, data wpływu do tutejszego organu: 12.06.2020 r., L. dz. 6235/20, poinformował m. in., że „złożony został wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury o wydanie pozwolenia na rozbiórkę. Z uwagi na braki w dokumentacji projektowej, pozwolenie na rozbiórkę nie zostało wydane”. Wskazał jednocześnie, że „Przesyłając w załączeniu ww. dokumentację projektową, wyjaśniam że została ona uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (uzgodnienie w załączeniu)”. W tym miejscu należy wskazać, że z kopii decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 10.10.2018 r. – pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego, które to roboty miałyby dotyczyć rozbiórki budynków dwóch oficyn na drugim podwórzu pod adresem ul. Piotrkowska 17 w Łodzi, wskazano jako termin ważności decyzji dzień 31.12.2019 r.

Do pisma Marcina Pawlaka załączono również „książkę obiektu budowlanego oraz protokół z okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku (prawa i poprzeczna oficyna)”. Jak wskazano w pkt 5 Wnioski i zalecenia pokontrolne odpisu opracowania z dnia 18.06.2019 r. autorstwa Jarosława Drymera, uprawnienia 179/93/WŁ, pod nazwą „Kontrola 5-letnia i roczna stanu technicznego budynku. Nazwa budynku: budynek użytkowy prawa i poprzeczna oficyna. Miejscowość: Łódź. Ulica i numer: Piotrkowska 17”:

- 5.1. Stan sprawności technicznej budynku określa się jako: nieodpowiedni
- 5.2. Ogólny stopień zużycia budynku określa się jako: 57-75%
- 5.3. Stan wartości użytkowej budynku określa się jako: dostateczny
- 5.4. Stan przydatności do użytkowania określa się jako: dostateczny
- 5.5. Stan estetyki budynku określa się jako: dostateczny
- 5.6. Stan estetyki otoczenia określa się jako: dostateczny
- 5.7. Budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska i znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, a swym wyglądem powoduje oszpecenie otoczenia. Należy pilnie wykonać zalecenia określone w pkt. 6.

6

W dniu 15.06.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowej oficyny, w wyniku czego stwierdzono, że:

1. Budynek oficyny północno-zachodniej budynku poprzecznej oficyny jest budynkiem czterokondygnacyjnym, niezamieszkałym.
2. Wszystkie otwory budynku w parterze są zamurowane. Brak możliwości wejścia do wnętrza budynku.
3. Według informacji administratora, budynek odłączony jest od infrastruktury technicznej.
4. Oględziny dokonano z zewnątrz budynku i stwierdzono, że:
  - Na elewacji południowej (od podwórza) widoczne są znaczne ubytki tynku zewnętrznego. Odstonięty mur z cegły posiada ubytki w ceglach i zmurszałą spoinę między ceglami.
  - Widoczne są liczne spękania, występujące w okolicach nadproży okiennych i w pasach międzyokiennych. Pęknięcia przebiegają od gzymsu wieńczącego aż do parteru i posiadają rozwartość rysy ok. 0,2 cm – 0,8 cm.
  - Obróbki blacharskie są skorodowane. Miejscami jest całkowity ich brak.
  - Ściana z cegły w poziomie cokołu przy nawierzchni podwórza posiada ubytki cegieł, zielone wykwitły świadczące o silnym zawilgoceniu muru, ubytki spoin między ceglami. Cegła kruszy się bez użycia większej siły.
  - Brak jest 70% rynny dachowej oraz części rur spustowych.
  - Przed budynkiem zalegają odłamki papy.
  - Stolarka drewniana zużyta technicznie, z ubytkami szklenia.
  - Gzyms wieńczący drewniany posiada ślady po zaciekach, miejscami jest skorodowany i posiada ubytki desek.
5. Rzeczony budynek posiada ściany murowane z cegły, dach o konstrukcji drewnianej. Budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.
6. Otwory drzwiowe, łączące lokale z oficyny północno-zachodniej z oficyną poprzeczną są zamurowane.

W dniu 20.07.2020 przeprowadzono w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozprawę administracyjną, wyznaczoną przez tutejszy organ.

Przedstawiciel Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyjaśnił, że przedmiotowy obiekt jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto, znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości jako układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej pod nr. rej. A/48 oraz na obszarze uznanym za Pomnik Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz Miasta Przemysłowego”. Konserwator decyzją z dnia 10.10.2018 r. wyraził zgodę na rozbiórkę przedmiotowego obiektu. Termin ważności pozwolenia upłynął jednak dnia 31.12.2019 r. W związku z powyższym, właściciel obiektu powinien zwrócić się do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z ponownym wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbiórkę, a ewentualnie to Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi może zwrócić się do Konserwatora z prośbą o uzgodnienie takiej dokumentacji, dotyczącej rozbiórki obiektu.

Przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi dołączyli do protokołu rozprawy opracowanie z dnia 02.07.2020 r. autorstwa Jarosława Drymera, uprawnień 179/93/WŁ, pod nazwą „Opinia techniczna. Dotyczy budynku 3 lewej oficyny w nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi”. W opracowaniu wskazano, że „W dniu 02-07-2020 r. przeprowadzona została wizja lokalna podczas której stwierdzono i ustalono:

1. Budynek 3 lewej oficyny w nieruchomości Próchnika 10 w Łodzi jest przybudowany do budynku 2 prawej oficyny nieruchomości Piotrkowska 17 w Łodzi;
2. Prawy filarek okna trzeciej lewej oficyny ma szerokość 5 cm zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz tego budynku”.

„Stwierdzono:

1. Nadproże okna trzeciej lewej oficyny w nieruchomości Próchnika 10 jest oparte na murze konstrukcyjnym drugiej prawej oficyny nieruchomości Piotrkowska 17 w Łodzi.
2. Budynek trzeciej lewej oficyny w nieruchomości Próchnika 10 w Łodzi nie posiada ściany w południowej granicy działek”.

„Wnioski i zalecenia:

1. W przypadku rozbiórki budynku drugiej prawej oficyny przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi prace te należy poprzedzić wykonaniem ściany zewnętrznej dla budynku trzeciej lewej oficyny w nieruchomości Próchnika 10 w Łodzi.

Na wypadek skorzystania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z dyspozycji art. 67 PrBud, wspólnota wniosła o postawienie ściany od strony nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Próchnika 10 i ul. Próchnika 8 w Łodzi [a nie przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi – przyp. tutejszego organu], w celu uniknięcia sporów co do własności tej ściany, stanowiącej oparcie dla usytuowanych tam budynków, które to spory mogłyby się pojawić, gdyby ściana znajdowała się na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Piotrkowskiej 17 w Łodzi, a więc poza nieruchomością gruntową, należącą do wspólnoty. Ponadto, zawnioskowała o zabezpieczenie wszystkich płaszczyzn dachu w trakcie rozbiórki, ponieważ budynki, usytuowane na nieruchomościach gruntowych, położonych przy ul. Próchnika, są niższe. Wniosła również o zabezpieczenie po ewentualnej rozbiórce krawędzi dachów na nieruchomościach gruntowych, położonych przy ul. Próchnika 10 i ul. Próchnika 8 w Łodzi. Dodatkowo, zawnioskowała o pozostawienie fragmentu ściany w granicach działek jako tymczasowego ogrodzenia w celu zabezpieczenia nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Próchnika 10 w Łodzi, przed dostępem osób trzecich.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź wyjaśnił, że w ocenie osób przygotowujących nowy projekt rozbiórki, ściany graniczne nie są wspólne. Przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi wskazali natomiast, że, ich zdaniem, ściany graniczne są wspólne, co zostało uwzględnione w dokumentacji projektowej z 2016 r.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź wyjaśnił, że jedna część budynku była wyłączona z użytkowania w 1996 r., a druga – w 2018 r., natomiast ww. wspólnota mieszkaniowa – że oficyna była niezamieszkała już w 2013 r.

Przedstawiciel Gminy Miejskiej Łódź wskazał, że przyczyną niewykonywania remontów był brak środków finansowych, a wspólnota mieszkaniowa dodała, że oficyna nie była remontowana co najmniej od 1998 r.

W związku z wyżej opisanym stanem faktycznym i prawnym, należy wskazać, że zgodnie z art. 81c ust. 2 w zw. z art. 81c ust. 1 PrBud, 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 uczestników procesu budowlanego, właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia. Jak wskazano chociażby w tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.04.2010 r., sygn. akt II OSK 706/09 (Legalis nr 283510), „Postanowienie wydane w trybie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.) jest wyłącznie postanowieniem dowodowym co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane stanowi część innego, już toczącego się postępowania w określonej sprawie, przewidzianego w tej ustawie, po uprzednim przeprowadzeniu wstępnych wyjaśnień”. Innymi słowy, postanowienie to nie ma charakteru merytorycznego i nie rozstrzyga sprawy co do jej istoty.

W niniejszej sprawie niewykluczonym jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 PrBud, który stanowi, że jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Należy jednak wskazać, że ocena, czy w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie przywołany przepis, będzie możliwa po dostarczeniu dokumentów, wskazanych w rozstrzygnięciu niniejszego postanowienia. Zgodnie bowiem z § 2 pkt 2 Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, właściwy organ dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. Jak stanowi § 4 ust. 1 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu

6

technicznego obiektu budowlanego. Stosownie do treści § 4 ust. 2 Rozporządzenia, ekspertyzę techniczną wykonują osoby posiadające uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, rzeczoznawca budowlany albo jednostka badawczo-rozwojowa bądź uczelnia posiadająca kompetencje do prowadzenia badań naukowych i prac rozwojowych dotyczących budownictwa.

Ustalenia poczynione w ramach postępowania dowodowego w niniejszej sprawie jednoznacznie doprowadziły do powstania uzasadnionych wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowej oficyny. Ponadto, mając na uwadze kubaturę obiektu i zabezpieczenie go przed dostępem osób trzecich, a także spór co do tego, czy jego ścian graniczne stanowią oparcie dla budynków sąsiednich, środki, którymi dysponuje tutejszy organ, są niewystarczające dla dokonania pełnej oceny jego stanu technicznego. W tym stanie rzeczy i z uwagi na fakt, że dostarczenie wskazanej w rozstrzygnięciu dokumentacji jest niezbędne celem merytorycznego załatwienia sprawy, skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji, przyznanej przez art. 81c ust. 2 PrBud, jest zasadnym.

Ubocznie wskazać należy, że właściciel przedmiotowego budynku dysponuje prawem do złożenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej wniosku o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę (por. art. 28 w zw. z art. 31 i 32 PrBud).

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozstrzygnął jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to zażalenie wnosi się w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 81c ust. 3 PrBud).
2. Niniejsze postanowienie staje się wymagalne z chwilą doręczenia.
3. Wnieście zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia (por. art. 143 PrBud).
4. W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia (art. 81c ust. 4 PrBud).
5. Ekspertyzę techniczną należy dostarczyć w jednym egzemplarzu, natomiast projekt – w trzech egzemplarzach.
6. Projekt należy uzgodnić z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bogdan Wielanek*

#### Załączniki:

1. Wydruk poglądowy z dnia 22.07.2020 r. z ewidencji gruntów, budynków i lokali.

#### Otrzymuje do wykonania:

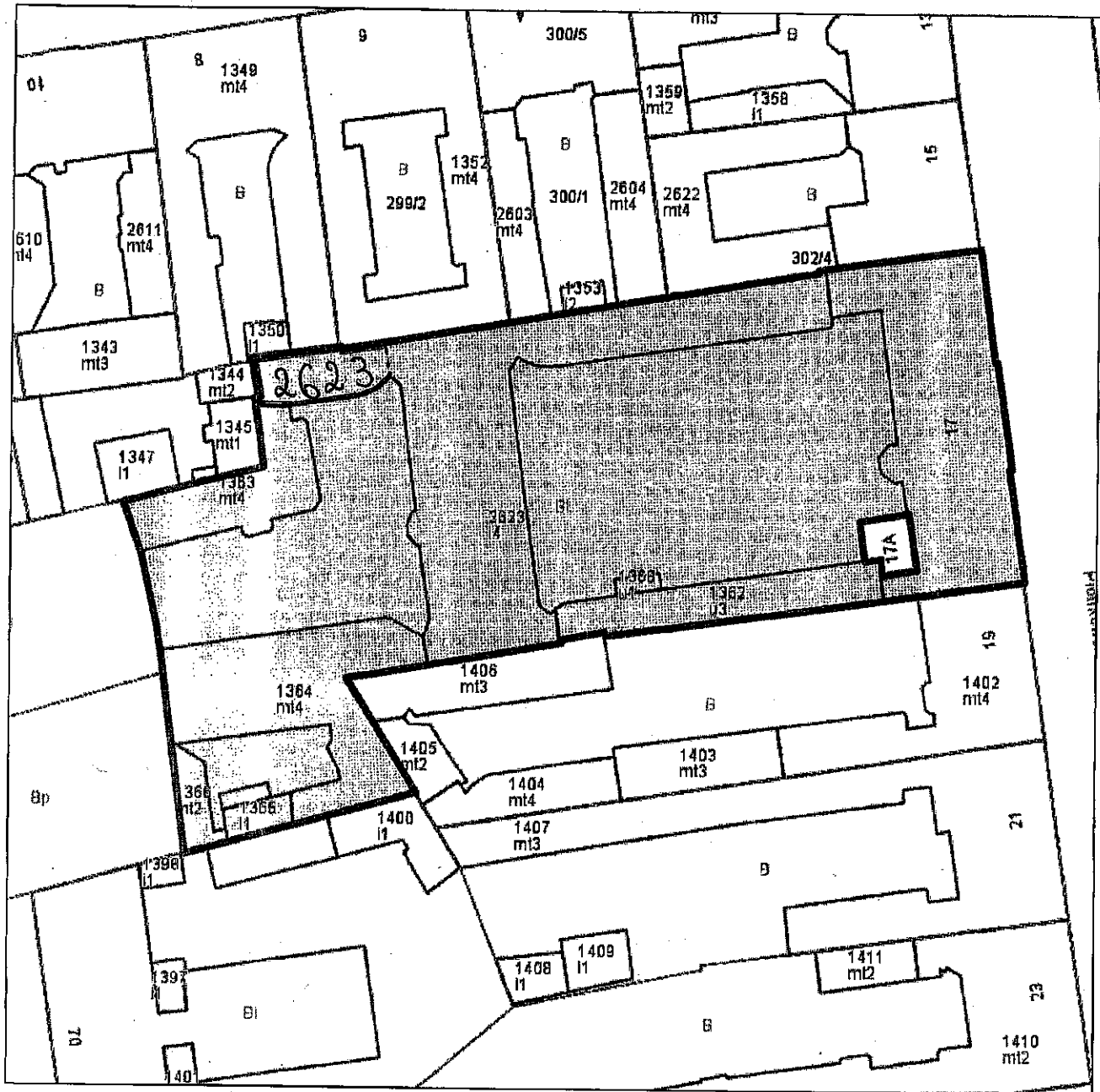
1. Gmina Miejska Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

#### Otrzymują:

- Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Próchnika 8 w Łodzi, reprezentowana przez zarząd:
1. Renata Szewczyk, adres do doręczeń: Successivo Sp. z o.o., ul. Sterlinga 27/29 lok. 801, 90-212 Łódź
- Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Próchnika 10 w Łodzi, reprezentowana przez zarząd:
2. Roman Lubasz, ul. Baczyńskiego 88, 91-170 Łódź
  3. Iwona Kalenik, ul. Piotrkowska 235/241 m. 29, 90-456 Łódź
  4. Apolonia Kościelnik, ul. Próchnika 10 m. 41, 90-404 Łódź

#### Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź, reprezentowany przez Karolinę Kobojeck, Wydział Zabytków Ruchomych i Rejestru Zabytków Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi
3. a/a



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*[Signature]*  
Bohdan Wielanek

Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3  
tel. (42) 655-80-36; 655-98-30; fax 655-98-39  
e-mail: 655-98-30@poczta.onet.pl; telefon 472074599

Załącznik do  
decyzji - postanowienia - pisma

z dnia 21.07.2020 r.

numer - znak 516/2020

1/1

PINB/7356/710-2617-85/2020/S1JS  
Justyna Jaspek