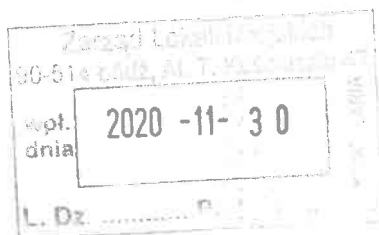


Łódź, dnia 16.11.2020r.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI

91-202 Łódź, ul. Warecka 3

PINB/7325/1703-15/R-5320a-2020/B/EZ



POSTANOWIENIE NR 808/2020

Na podstawie art.56 ust.1 ustawy z dnia 24.10.1974r. Prawo budowlane (Dz.U z 1974r. Nr 38, poz.229 z późn.zm.) w zw. z art.103 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U z 2013r. Poz.1409 z późn.zm.) oraz art. 1123 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U z 2013r. Poz.267 z późn.zm.) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

nakładam na

Gminę Miasto Łódź

obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 30.06.2021r.- sporządzonych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, trzech egzemplarzy następujących dokumentów:

- 1.inwentaryzacji zagospodarowania terenu (składającej się z części opisowej i graficznej sporządzonej na kopii aktualnej mapy do celów projektowych);
- 2.inwentaryzacji budowlanej wraz z ekspertyzą techniczną prawidłowości wykonanych robót budowlanych we wszystkich branżach,
- 3.aktualnych protokołów kontroli instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c.o. i przewodów kominowych;
- 4.ewentualnie projektu budowlanego zmian lub przeróbek uzgodnionych z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Łodzi niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami prawa

- dotyczących rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy **ul. Nagietkowej 2 w zakresie lokalu nr 1 w Łodzi** (działka ewidencyjna nr 162/29, obręb ewidencyjny B-7) o pomieszczenie łazienki z w.c. I pomieszczenie gospodarcze o wymiarach po największym obrysie ok. 1,66x 4,95m., oraz o pomieszczenie gospodarcze o wymiarach po największym obrysie ok.2,35x2,10m., a także o zadaszony taras o wymiarach po największym obrysie ok. 2,35x4,85m.,wraz z instalacjami elektryczną, wodno -kanalizacyjną i c.o.

Uzasadnienie

W dniu 17.10.2014r. Do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo (L.dz.9398/14), w którym Administracja Zasobów Komunalnych Łódź – Bałuty zawiadomiła ten organ o wykonanych samowolach budowlanych na osiedlu „Ziołowa – Podbiałowa”. W piśmie AZK Łódź- Bałuty wniosła o zajęcie stanowiska przez ten organ w sprawie przedmiotowych samowoli z uwagi na przygotowanie budynków mieszkalnych do sprzedaży.

W dniu 19.11.2014r. do tego organu wpłynęło pismo uzupełniające (L.dz.10297/14)zawierające dane dotyczące właścicieli przedmiotowych nieruchomości, wskazania danych osobowych i adresów inwestorów samowoli budowlanej, daty powstania samowoli, dokładny i szczegółowy zakres samowolnie wykonanych robót budowlanych oraz przedłożenie stosownych dokumentów w celu potwierdzenia podanego stanu faktycznego.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego informuje, że przeprowadził w dniu 6.07.2015r. oględziny w lokalu nr 1 przy ul. Nagietkowej 2 w Łodzi i stwierdził, że parterowy budynek mieszkalny wielorodzinny składa się z czterech lokali mieszkalnych. Lokal mieszkalny nr 1 składa się z dwóch pokoi, w tym jednego pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z wc, dwóch pomieszczeń gospodarczych, w tym jednego pomieszczenia z zainstalowanym kotłem centralnego ogrzewania na paliwo stałe oraz zadaszonego tarasu. Wówczas najemcą lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul. Nagietkowej 2 była Pani Sabina Skrzypczak.

Decyzją z dnia 31.05.1968r nr 600/211/68 Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź- Bałuty Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury w której udzielono Panu Henrykowi

Skrzypczakowi pozwolenia na budowę przystawki według projektu powtarzalnego. Zgodnie z załączonym projektem decyzja dotyczyła zgody na budowę przystawki o wymiarach 3,0x4,9m.

Pani Sabina Skrzypczak oświadczyła, że w tym samym roku tj. 1968 powiększona została powierzchnia zabudowy przystawki. Zgodnie z posiadaną dokumentacją część samowolnie rozbudowana w 1968r. posiada wymiary po największym obrysie ok. 1,66x4,95m. i pełni funkcję łazienki z wc i pomieszczenia gospodarczego. W 1992r. do istniejącej przystawki dobudowane zostało pomieszczenie gospodarcze, w którym zamontowany został kocioł centralnego ogrzewania na paliwo stałe o wymiarach po największym obrysie ok. 2,35x2,10m. W tym samym roku dokonano remontu i zadaszenia nad tarasem o wymiarach po największym obrysie ok. 2,35x4,85m.

Inwestorem powyższych robót była Pani Sabina Skrzypczak oraz jej nieżyjący mąż – Henryk Skrzypczak. Na wskazane roboty budowlane nie uzyskano stosownego pozwolenia. Roboty budowlane związane z budową przystawki, pomieszczenia gospodarczego oraz remontem zadaszenia nad tarasem zostały zakończone.

W toku postępowania tut organ nadzoru pozyskał następujące dokumenty i informacje.

W dniu 24.12.2014r. (L.dz. 12021/14) do tut organu nadzoru wpłynęło pismo informujące, że nieruchomości przy ul. Lawendowej, ul. Nagietkowej, ul. Piółunowej, ul. Podbiałowej, ul. Rumiankowej, ul. Trawiastej, ul. Ziołowej w obrębie B-7 objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta w Łodzi w dniu 21.11.2012r. - uchwała nr LII/1075/12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ww ulic. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z § 4 ust.2 w zakresie przeznaczenia terenu ustalił jego przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto w § 4 ust.5 pkt 3 lit a planu dopuszcza rozbudowę budynku mieszkalnego (typu A i B) z zachowaniem przepisów odrębnych oraz na zasadach określonych w planie. Miejski plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony już po dokonanej samowolnie rozbudowie.

Zgodnie jednak z ustaleniami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakresie w § 4 ust.11 planu ustalono, że istniejące budynki lub ich części niespełniające ustaleń planu pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

W piśmie z dnia 17.06.2015r. Urząd Miasta Łodzi, Biuro Architekta Miasta, poinformowano że osiedle mieszkaniowe, w którym usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Nagietkowej 2 w Łodzi, wzniesione zostało pod koniec okupacji w latach 1943-1945. Rozbudowa wzniesionego przez Niemców osiedla domów mieszkalnych trwała w latach powojennych.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00123407/5. Jako właściciel wpisana jest w dziale drugim księgi Gmina Miasto Łódź.

Zgodnie z powyższym, należy przyjąć, że przedmiotowa budowa została zakończona przed dniem 01.01.1995r. Powyższe posiada kluczowe znaczenie dla określenia przepisów prawa, które znajdują zastosowanie w sprawie. Zgodnie z art.103 ust.1 PrBud statuuje zasadę bezpośredniego stosowania „nowej” ustawy, to jest ustawy z dnia 07.07.1994r., Prawo budowlane, z zastrzeżeniem ustępu 2, który do obiektów, których budowa została zakończona przed dniem wejścia w życie ustawy (to jest przed dniem 01.01.1995r.) lub w stosunku do których przed tym dniem zostało wszczęte postępowanie administracyjne nakazuje stosować przepisy dotychczasowe. Z powyższego wynika, że skutki samowoli budowlanej polegającej na budowie obiektu budowlanego przed dniem 01.01.1995r. należy likwidować stosując środki prawne określone przepisami ustawy z dnia 24.10.1974r. Prawo budowlane. Dla zastosowania przepisów prawa materialnego decydujące znaczenie ma data zakończenia robót budowlanych, a na gruncie niniejszej sprawy jest to 1968r. w zakresie rozbudowy lokalu nr 1 przy ul. Nagietkowej 2 w Łodzi o pomieszczenie łazienki z w.c. i pomieszczenia gospodarczego oraz w 1992r. w zakresie rozbudowy lokalu o pomieszczenie gospodarcze w którym jest zamontowany kocioł centralnego ogrzewania oraz o zadaszony taras. Przepis art. 28 ust.1 PrBud z 1974r. stanowi, że roboty budowlane, z wyjątkiem rozbiórek można rozpocząć po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Zgodnie z przepisem art.37 ust. 1 i 2 ustawy Prawo budowlane z 1974r. obiekty budowlane lub ich części, będące w budowie lub wybudowane niezgodnie z przepisami obowiązującymi w okresie ich budowy, podlegają przymusowej rozbiórce albo przejęciu na własność Państwa bez odszkodowania i wstanie wolnym od obciążeń, gdy terenowy organ administracji państwowej stopnia powiatowego stwierdzi, że obiekt budowlany lub

jego część: 1) znajduje się na terenie, który zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym nie jest przeznaczony pod zabudowę albo przeznaczony pod innego rodzaju zabudowę, lub 2) powoduje bądź w razie wybudowania spowodowałby niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia albo niedopuszczalne pogorszenie warunków zdrowotnych lub użytkowych dla otoczenia.

Organ nadzoru budowlanego w Łodzi nie otrzymał z Urzędu Miasta Łodzi (pismo z dnia 23.03.2015r.) dokumentów potwierdzających wystąpienie o pozwolenie na budowę z Urzędu Miasta Łodzi. Podczas oględzin w dniu 6.07.2015r. ówczesny najemca i zarazem inwestor Pani Sabina Skrzypczak zmarła w 2016r. i nie przedłożyła żadnych dokumentów związanych z wykonanymi robotami budowlanymi.

Zgodnie z art. 40 PrBud z 1974r. w wypadku wybudowania obiektu budowlanego niezgodnie z przepisami, jeżeli nie zachodzą okoliczności określone w art.37, właściwy terenowy organ administracji państwowej wyda inwestorowi, właścicielowi lub zarządcy decyzję nakazującą wykonanie w oznaczonym terminie zmian lub przeróbek, niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego, terenu nieruchomości lub strefy ochronnej do stanu zgodnego z przepisami.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w 2015r., w dniu 3.12.2015r. pismem znak: PINB/7355/1703-15/R-5886/15/DT tut organ nadzoru zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych związanych z rozbudową budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Nagietkowej 2 w zakresie lokalu nr 1 i w dniu 3.12.2015r. na podstawie przepisu art.56 ust.1 ustawy z dnia 24.10.1974r. Prawo budowlane, tut organ nadzoru wydał postanowienie Nr 695/2015, znak: PINB/7355/1703-15/S-398-15/B/DT, w którym nałożył na Panią Sabinę Skrzypczak zam. ul. Nagietkowa 2 m.1 obowiązek dostarczenia – w terminie do dnia 31.03.2016r. – sporządzonych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, trzech egzemplarzy następujących dokumentów:

- 1.inwentaryzacji zagospodarowania terenu (składającej się z części opisowej i graficznej sporządzonej na kopii aktualnej mapy do celów projektowych);
- 2.inwentaryzacji budowlanej wraz z ekspertyzą techniczną prawidłowości wykonanych robót budowlanych we wszystkich branżach,
- 3.aktualnych protokołów kontroli instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c.o. i przewodów kominowych;
- 4.ewentualnie projektu budowlanego zmian lub przeróbek uzgodnionych z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Łodzi niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami prawa

- dotyczących rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nagietkowej 2 w zakresie lokalu nr 1 w Łodzi (działka ewidencyjna nr 162/29, obręb ewidencyjny B-7) o pomieszczenie łazienki z w.c. i pomieszczenie gospodarcze o wymiarach po największym obrysie ok. 1,66x 4,95m., oraz o pomieszczenie gospodarcze o wymiarach po największym obrysie ok.2,35x2,10m., a także o zadaszony taras o wymiarach po największym obrysie ok. 2,35x4,85m.,wraz z instalacjami elektryczną, wodno -kanalizacyjną i c.o.

W dniu 12.04.2016r., PINB w Łodzi wydał postanowienie Nr 261/2016r i zmienił, zgodnie z wnioskiem ówczesnego inwestora z dnia 29.03.2016r., własne ostateczne postanowienie nr 695/2015 z dnia 3.12.2015r., znak: PINB/7355/1703-15/S-398-15/B/DT w taki sposób, że uchylił określony termin wykonania zobowiązania do dnia 31.03.2016r. i określił nowy termin wykonania zobowiązania do dnia 31.08.2016r..

W dniu 23.10.2019r., L.dz.9764/19 Urząd Miasta Łodzi Departament Obsługi i Administracji Wydział Spraw Obywatelskich poinformował, na wniosek tut organu nadzoru, że Pani Skrzypczak Sabina zmarła 18.11.2016r., USC i nr aktu zgonu: 1412011 Mińsk Mazowiecki, nr 1412011/00/AZ/2016/742997.

Z uwagi na śmierć Inwestora Pani Sabiny Skrzypczak, w dniu 27.10.2020r. PINB w Łodzi wydał postanowienie Nr 765/2020, znak: PINB/7355/1703-15/R-5025-2020/B/EZ i uchylił w całości własne ostateczne postanowienie nr 695/2015 z dnia 3.12.2015r.

W dniu 24.09.2019r. dobrowolnie zgłosiła się do tut organu nadzoru Pani Jolanta Mroczkowska w sprawie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Nagietkowej 2 m.1 i przedłożyła pełnomocnictwo , w którym Pani Beata Skrzypczak zam. w Łodzi przy ul. Nagietkowej 2 m.1 upoważniła Panią Jolantę Mroczkowską, Łódź Al. Unii Lubelskiej 16/1 do załatwienia spraw związanych z postępowaniem dotyczącym lok.nr 1 przy ul. Nagietkowej 2 przed PINB w Łodzi, oraz umowę najmu lokalu mieszkalnego ZLM/MLM/1654/2017 zawartą w dniu 11.08.2017r. pomiędzy

ZLM w Łodzi a Panią Beatą Skrzypczak. Zgodnie z § 1 ust.1 tej umowy, Wynajmujący oddał Najemcy do użytkowania lokal mieszkalny oznaczony nr 1 przy ul. Nagietkowej 2 w Łodzi o **łącznej powierzchni użytkowej 52,65m², w tym powierzchni mieszkalnej 36,89m².**

W umowie najmu lokalu mieszkalnego z Panią Sabiną Skrzypczak z dnia 29.01.2004r., wykazano łączną powierzchnię użytkową 54,23m², w tym **powierzchnię mieszkalną 36,98m.** Zgodnie z aneksem do tej umowy z dnia 2.12.2010r., w imieniu i na rzecz Właściciela Nieruchomości, Administracja Nieruchomościami „Bałuty Nowe” po przeprowadzeniu pomiarów lokalu mieszkalnego nr 1 przy ul Nagietkowej 2, stwierdziła, że **powierzchnia lokalu wynosi 52,65m²** Z powyższego wynika że ustalona w wyniku oględzin w 2015r. powierzchnia lokalu mieszkalnego nie uległa zmianie.

W tym stanie rzeczy, tut organ nadzoru budowlanego jest władny skorzystać z uprawnień określonych przepisem art.56 PrBud z 1974r. Jak stanowi powołany przepis, terenowy organ administracji państwowej przy wykonywaniu zadań określonych ustawą może żądać od inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego oraz od wykonawcy robót budowlanych lub producenta materiałów budowlanych informacji i udostępnienia dokumentów związanych z prowadzeniem robót, przekazaniem obiektu budowlanego do użytku lub utrzymaniem obiektu, opracowania instrukcji eksploatacyjnej dla obiektu lub jego części, dostarczenia technicznych ekspertyz dotyczących projektu, materiałów, robót, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, oraz określić termin ich dostarczenia.


Redakcja cytowanego przepisu, w szczególności posłużenie się przez Ustawodawcę zwrotem „może żądać”, wskazuje, że rozstrzygnięcie podejmowane na jego podstawie oparte jest na konstrukcji uznania administracyjnego. Do organu administracji publicznej należy ocena, czy dla rozstrzygnięcia sprawy potrzebne jest dostarczenie określonych dokumentów, informacji lub ekspertyz, a co za tym idzie, czy zasadne jest skorzystanie z kompetencji określonej w art.56 PrBud z 1974r.. Przedmiotowe roboty budowlane były wykonywane w warunkach samowoli budowlanej, co uzasadnia wątpliwości co do ich jakości i prawidłowości (zob. wyr. WSA w Łodzi z dnia 18.11.2008r., II SA/Łd 651/08, Legalis).

Biorąc pod uwagę stopień skomplikowania robót, tut. organ nadzoru budowlanego nie może poprzestać na tylko pobieżnym sprawdzeniu ich prawidłowości, lecz jest uprawniony do żądania dostarczenia odpowiedniej ekspertyzy technicznej. Przedłożenie dokumentów, o których mowa w sentencji niniejszego postanowienia, umożliwi Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Łodzi podjęcie dalszych czynności określonych przepisami PrBud z 1974r. mających na celu doprowadzenie przedmiotowego obiektu budowlanego do stanu zgodnego z prawem.

Inwestorzy, sprawcy samowoli budowlanej polegającej na wykonaniu robót na nieruchomości zlok. w Łodzi przy ul. Nagietkowej 2 m.1, Pani Sabina Skrzypczak i małżonek Pan Henryk Skrzypczak nie żyją, dlatego rozstrzygnięcie musi być skierowane do właściciela nieruchomości Gminy Miasto Łódź. W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

P o u c z e n i e:

1. na niniejsze postanowienie nie służy zażalenie.
2. Zgodnie z przepisem art.56 ust.3 PrBud z 1974r. w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ekspertyz lub w razie dostarczenia ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą przedmiotem ekspertyzy, właściwy terenowy organ administracji państwowej może zlecić wykonanie tych ekspertyz na koszt inwestora, właściciela lub zarządcy obiektu, wykonawcy robót budowlanych albo producenta materiałów budowlanych.
3. Projekt budowlany powinien odpowiadać wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U z 2012r., poz.462 z późn.zm.)


Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi, 990-514 Łódź, ul. al. T. Kościuszki 47

Do wiadomości:

1. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, 90-425 Łódź ul. Piotrkowska 99

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

3. a/a