

Łódź, dnia 26.04.2021r.

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Łodzi**

**91-202 Łódź, ul. Warecka 3**

**PINB/7356/611 - 2021/T-57- 2021/2021/B/ZKK/ESZ**

**DECYZJA NR 242/ 2021**

Na podstawie art. 68 pkt. 1 i pkt. 3 lit a i b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. z dnia 21.05.2020 r. Dz.U. z 1333 r. ze zm., dalej PrBud) oraz art. 104 i art. 108 ustawy z dnia 14.06. 1960r. Kodeks postępowania (tj. z dnia 20.12.2019 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 256) dalej KPA, po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuję**

**Gminie Miastu Łódź**

**reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich**

**z siedzibą przy Al. T. Kościuszki 47 w Łodzi**

opróżnienie części budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Ks. Gen. S. Brzóska 49A w Łodzi (budynek w obrębie nr 380, dz. nr 248, obr. B -28), tj. poddasza, IIp, Ip,

**oraz zarządzam w terminie do 04.06.2021r.**

- 1) usunięcie zawalonych elementów stropu międzykondygnacyjnego między poddaszem a II piętrem,
- 2) doraźne podstemplowanie grożącej zwaleniem części więźby dachowej,
- 3) zabezpieczenie w sposób trwały otworów drzwiowych na klatce schodowej, prowadzących do lokali oraz pomieszczeń zlokalizowanych w opróżnionej części budynku, przed dostępem osób postronnych,
- 4) odłączenie opróżnionej części budynku od infrastruktury technicznej;
- 5) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- 6) utrzymywanie zabezpieczeń w ciągłej sprawności technicznej,
- 7) wyłączenie z ruchu pasa drogowego (jezdni ul. Brzóska oraz chodnika) na całej długości przedmiotowego budynku na czas wykonania w/w zabezpieczeń,

**Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.**

**Uzasadnienie**

W dniu 26.04.2021r. w siedzibie tut. organu stawił się Pan Tomasz Płaska - Administrator nieruchomości przy ul. Ks. Gen .S. Brzóska 49a w Łodzi i przekazał informację, że w dniu 24.04.2021r. na w/w nieruchomości w budynku frontowym uszkodzeniu uległ strop międzykondygnacyjny.

W związku z powyższym w dniu 26.04.2021r. o godzinie 11.30 tut. organ przeprowadził oględziny nieruchomości przy ul. Ks. Gen. S. Brzóska 49a w Łodzi wyniku których stwierdził, że :

- budynek frontowy jest budynkiem III kondygnacyjnym z poddaszem użytkowym jako strych. Budynek nie jest podpiwniczony. W budynku zamieszkałe są lokale: na parterze nr 2 i nr 3; na I piętrze nr 7, nr 8; na II piętrze nr 10 i nr 11.

- zawaleniu uległ strop drewniany międzykondygnacyjny między II piętrem a poddaszem. Zawalona konstrukcja stropu wpadała do jednego z pomieszczeń niezamieszkałego lokalu nr 10 (IIp.) od strony ulicy. Zarwana konstrukcja stropu z jednej strony zawisała na ścianie podłużnej budynku a z drugiej strony spoczywała na stropie nad I piętrem. W gniazdach po belkach stropowych zarwanego stropu, w ścianie zewnętrznej podłużnej zachodniej widoczne są zmurszałe i zgnite pozostałości po końcówkach belek drewnianych. Strop międzykondygnacyjny między II piętrem a poddaszem w pierwszym pomieszczeniu w niezamieszkałym lokalu nr 10 wisi i grozi zawaleniem,

- w zamieszkałych lokalach nr 11, nr 12 sufity posiadają pęknięcia wzdłuż ściany zewnętrznej poprzecznej zachodniej, posiadają widoczne ugięcia. Podłogi w tych lokalach posiadają widoczne ugięcia.

- w niezamieszkałym lokalu nr 9 na II piętrze zlokalizowanym od strony podwórka, w pierwszym pomieszczeniu stwierdzono ugięcie stropu między II piętrem a poddaszem. W drugim pomieszczeniu ściana zewnętrzna wschodnia jest silnie zawilgocona. Strop międzykondygnacyjny między II piętrem a poddaszem posiada miejscowe uszkodzenia podsufitki, desek podsufitki. Widoczne są zmuszczone i zwiłgocone belki stropowe,

- zamieszkały lokal nr 8 na I piętrze jest w bardzo złym stanie technicznym. Na ścianach i sufitach występuje miejscowy brak tynków. W pozostałej części tynki zawilgocone, zmuszczone, powłoka malarska łuszczy się,

- zamieszkały lokal nr 7 na I piętrze posiada zarysowania tynków,

- zamieszkały lokal nr 3 zlokalizowany na parterze posiada ugięcia sufitu w pomieszczeniu pokoju bez pęknięć. Według informacji najemcy ugięcie sufitu istniało od dawna

- strop drewniany między poddaszem a II piętrem stwarza zagrożenie zawaleniem z uwagi na stwierdzone zwiłgocone w strefie przypodporowej i widoczne ugięcia stropów. Stropy międzykondygnacyjne na I piętrze są w złym stanie technicznym, mogą stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi i grozić katastrofą budowlaną. Zwalenie się stropu nad II piętrem spowodowało dociążenie stropu nad I piętrem. Zwalenie się pozostałej części stropów nad II piętrem spowoduje uszkodzenie stropów nad I piętrem.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdza, że użytkowanie stropów nad I piętrem i nad II piętrem stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia użytkowników lokali zlokalizowanych na I piętrze, II piętrze oraz użytkowników poddasza (strychu), co zostało utrwalone w protokole z oględzin z dnia 26.04.2021r.

Jak stanowi art. 68 PrBud w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany: 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania; 2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązkanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów, 3) zarządzić: a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania, b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

„Przesłanką wydania nakazu opróżnienia obiektu budowlanego jest bezpośrednie zagrożenie zawalenia się budynku, w którym przebywają ludzie. Jest to więc sytuacja zaistnienia stanu nagłej konieczności, w którym stan techniczny budynku stwarzać może niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego, lub może grozić niepowetowaną szkodą materialną. Ocena stanu technicznego budynku należy do organów nadzoru budowlanego, które dokonać winny wcześniej oględzin obiektu. Wymóg ten jest wymogiem materialnoprawnym i stanowi odstępstwo od ogólnej reguły wyrażonej w art. 75 § 1 KPA, z którego wynika, że jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. Należy również mieć na względzie, że uprawnienie organów administracji wynikające z art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) jest uprawnieniem ograniczającym prawo własności. Przepis ten, mając na względzie ochronę prawa własności, powinien być zatem interpretowany ściśle. Skoro stwierdzenie zaistnienia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem oraz wydanie nakazu wyłączenia budynku z użytkowania musi nastąpić na podstawie protokołu oględzin, to protokołu tego nie można zastąpić innym dowodem.” tak. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Gdańsku z dnia 1 października 2014 r. II SA/Gd 345/14, Legalis.

Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że część budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Gen. Ks. S. Brzóska 49a w Łodzi znajduje się w stanie zagrażającym katastrofą budowlaną, a więc grozi, nagłym zawaleniem się. Okoliczności te wskazują na bezpośrednie zagrożenie ludzi i mienia osób przebywających na poddaszu, na II piętrze i na I piętrze przedmiotowego budynku.

Wobec powyższego wypełnione zostały określone w art. 68 PrBud przesłanki obligujące organ nadzoru budowlanego do wydania nakazu opróżnienia części przedmiotowego budynku

Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z art. 4 ust. 2 u.o.l., to gmina na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie winna zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku opróżnienia lokalu w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, lokatorowi przysługuje

prawo do lokalu zamiennego (art. 11 ust. 9 u.o.l.). Obowiązek dostarczenia loku spoczywa do dnia 31.12.2021r. na właściwej gminie (art. 32 u.o.l.). Jego realizację zapewnia art. 68 pkt. 2 Prawa Budowlanego nakazujący doręczać decyzję o poróżnieniu bądź wyłączeniu w określonym terminie w całości lub części budynku podmiotowi zobowiązanemu innemu niż właściciel.

Przepis art. 68 ust. 2 ustawy PrBud zobowiązuje bowiem jedynie organ nadzoru budowlanego do przesłania decyzji wydania na podstawie pkt. 1 tego artykułu organowi właściwemu do zapewnienia lokali zamiennych, a więc w istocie do dokonania czynności technicznej polegającej na „przesłaniu” decyzji. Organ nadzoru budowlanego nie ponosi odpowiedzialności za to, co i w jakim czasie organ właściwy w sprawach lokalowych faktycznie konieczne do wykonania decyzji lokale udostępni (wyrok. NSA z dnia 01.03.2001r., IV SA 2083/00).

W rozpatrywanej sprawie na podstawie art. 10 KPA odstąpiono od umożliwienia stronom wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji, gdyż załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na bezpośrednie niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego.

Zgodnie z art. 108 § 1 KPA decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia. W rozpatrywanej sprawie nakaz opróżnienia części przedmiotowego budynku, którego dotyczy postępowanie, a także zastosowanie właściwych zabezpieczeń, z uwagi na bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia osób przebywających w budynku winno nastąpić niezwłocznie.

Wobec powyższego w niniejszej sprawie należało orzec jak na wstępie.

#### POUCZENIE:

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127 a § 1 i § 2 KPA).
3. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
  - roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej;
  - prawa osób trzecich nie zostaną naruszone; rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych;
  - przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. (Dz.U. nr 47 poz. 401 z 2003 r.).
4. Prawa osób trzecich nie mogą być naruszone. Rozstrzyganie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych.
5. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

#### Otrzymują do wykonania:

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

#### Do wiadomości:

2. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104,
3. Urząd Miasta Łodzi, Departament Rewitalizacji i Sportu, Biuro Gospodarki Mieszkaniowej, ul. Piotrkowska 153, 90-440 Łódź,
4. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
5. a/a.

