

Łódź, dnia 25.08.2020 r.

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

PINB/7356/1218-20/T-92/2020/S/JT

### **DECYZJA NR 666/2020**

Na podstawie art. 68 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 07.07.2020 r., Dz.U. 2020 poz. 1333; dalej jako „PrBud”) oraz art. 10 § 2 i art. 108 § 1 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**

wyłączenie z użytkowania całości budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego frontowego nr 529, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Pomorskiej 99 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 118/3, obręb ewidencyjny S-2), w granicy z nieruchomością gruntową, położoną przy ul. Pomorskiej 97 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 117/1, obręb ewidencyjny S-2)

**w terminie natychmiastowym,**

**oraz zarządzam**

- a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz o zakazie jego użytkowania;
- b) wykonanie następujących, doraźnych zabezpieczeń:
  - 1. odłączenie budynku od sieci infrastruktury technicznej,
  - 2. zabezpieczenie prześwitu bramowego poprzez wzmocnienie ramami drewnianymi, zgodnie z projektem, wykonanym we własnym zakresie,
  - 3. zabezpieczenie w sposób trwały otworów okiennych i drzwiowych w budynku przed dostępem osób trzecich

**w terminie natychmiastowym,**

- c) utrzymywanie zabezpieczeń w ciągłej sprawności technicznej.

**Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 19.08.2020 r. do tutejszego Inspektoratu przekazano telefoniczne informację o ewakuacji mieszkańców kamienicy, usytuowanej na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Pomorskiej 99 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 118/3, obręb ewidencyjny S-2) ze względu na pęknięcia ścian w tym budynku. Wskazano również, że na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Pomorskiej 97 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 117/1, obręb ewidencyjny S-2), trwają roboty budowlane, wykonywane przez spółkę EM Development Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi niezwłocznie podjął z urzędu czynności wyjaśniające, w wyniku których ustalono, że roboty budowlane na nieruchomości gruntowej, położonej

przy ul. Pomorskiej 97 w Łodzi, są wykonywane na podstawie ostatecznej i prawomocnej decyzji nr DAR-UA-I.126.2020 z dnia 16.01.2020 r., znak DAR-UA-I.6740.570.2019, którą prezydent Miasta Łodzi zatwierdził projekt budowlany i udzielił Spółce eM Development Sp. z o.o., ul. Struga 51 lok. U7, 90-640 Łódź, pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, oraz rozbórkę budynku mieszkalnego i gospodarczego na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Pomorskiej 97, na działkach nr 117/1, 118/3, 29/47, 116/8 w obrębie S-02, zgodnie z projektem budowlanym, stanowiącym załącznik do przedmiotowej decyzji.

**W tym samym dniu, tj. 19.08.2020 r., tutejszy organ przeprowadził z urzędu, bez powiadamiania stron, oględziny na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Pomorskiej 99 w Łodzi, w wyniku czego stwierdzono, że:**

**1. Budynek mieszkalny frontowy dwukondygnacyjny z poddaszem:**

- a) W północno-zachodnim narożniku działki usytuowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny. Zamieszkały był – w czasie kontroli – tylko lokal na I piętrze w części wschodniej.
- b) Budynek wybudowany w systemie tradycyjnym. Ściany murowane. Stropy i dach – konstrukcja drewniana.
- c) Ściany z widocznymi pionowymi pęknięciami o szerokości do 7 mm praktycznie na całej wysokości (ściany podłużne i szczyt zachodni). Ściana szczytowa zachodnia praktycznie zdylatowana od reszty budynku.
- d) Stropy drewniane z widocznymi ugięciami i ubytkami desek podłogowych. Bez dokonania odkrywek, nie można ocenić stanu technicznego belek stropowych.
- e) Dach: konstrukcja drewniana uszkodzona biologicznie. W części brak pokrycia – zarwane. Na dachu rośnie drzewo o ~3-4 m wysokości.
- f) Klatka schodowa w złym stanie technicznym. Widoczne pęknięcia biegów i podestów schodowych.
- g) Poddasze drewniane zużyte biologicznie.
- h) W budynku widoczne zawilgocenia ścian i stropów. Brak izolacji poziomej i pionowej przeciwwilgociowej. Ściany jednowarstwowe nie spełniają norm cieplnych.
- i) Budynek w nieodpowiednim stanie technicznym. Przedstawiciel ZLM oświadczył, że lokator z I piętra w dniu dzisiejszym opuści lokal – pozostałe są niezamieszkałe – i budynek zostanie zabezpieczony przed dostępem osób postronnych.

**2. Budynek gospodarczy (garażowy) parterowy:**

- a) Usytuowany w południowo-zachodnim narożu nieruchomości. Ściany murowane. Stropodach z desek, pokrytych papą. Od spodu przybita suprema ~4 cm.
- b) W ścianie zachodniej na głębokości ~4 m zdemontowano dach – została odcięta belka drewniana, podstemplowana stalowym szalunkiem.
- c) W ścianach widoczne pionowe pęknięcia na całej wysokości w części zachodniej.
- d) Ściana szczytowa zachodnia przechylona na działkę sąsiednią (Pomorska 97). Powstała przerwa pomiędzy ścianami podłużnymi a szczytową (zdylatowała się) o szerokości ~5-7 cm.
- e) Budynek w złym stanie technicznym. Ściana grozi wywróceniem (zachodnia szczytowa).

**3. Nie wykonano zgodnie z projektem zabezpieczającym i ekspertyzą wzmocnienia konstrukcji dachu w odległości 15 m od granicy działki budowlanej na nieruchomości przy ul. Pomorskiej 99. Według projektu i ekspertyzy, wzdłuż ściany szczytowej zachodniej budynków Pomorska 99 miało być wykonane na całej długości zabezpieczenie w postaci żelbetowej palisady, a wykonano ściankę z grodzi stalowych, wbijanych wibromłotem (Larsena).**

W piśmie Zarządu Lokali Miejskich z dnia 20.08.2020 r., znak TRM.605.130.2020, wskazano, że „w dniu wczorajszym na skutek działania osób trzecich w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi na sąsiedniej nieruchomości przy ul. Pomorskiej 97 doszło do znacznego pogorszenia stanu technicznego dwukondygnacyjnego frontowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. Pomorskiej 99. Obecny stan techniczny ww. budynku może zagrażać katastrofą budowlaną. Doszło do odspojenia i spękania ściany szczytowej zachodniej. Szerokość pęknięć dochodziła do 18 mm. Jedyne pozostający w budynku najemca został w dniu wczorajszym wyprowadzony”.

W wyniku dalszych czynności wyjaśniających potwierdzono, że – zgodnie z informacją z rejestru

gruntów oraz treścią odpowiedniej księgi wieczystej – właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Pomorskiej 99 w Łodzi, jest Gmina Miejska Łódź, a usytuowany na niej budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny frontowy nr 529 wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Świadczy o tym wykaz kart adresowych gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi i wpis tego budynku pod numerem 1255 – „Domy mieszkalne (2 budynki)”.

Zgodnie z 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, obowiązanemu 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. W związku ze stwierdzeniem potrzeby opróżnienia w całości przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, bezpośrednio grożącego zawaleniem z uwagi na: pionowe pęknięcia ścian podłużnych i ściany szczytowej zachodniej na całej wysokości, oddylatowanie ściany szczytowej zachodniej, ugięcia i ubytki desek podłogowych stropów, uszkodzenie biologiczne dachu oraz jego zarwanie, spełnione zostały przesłanki zastosowania tego przepisu. Powyższe okoliczności uzasadniają również wskazane w rozstrzygnięciu niniejszej decyzji konieczność zarządzenia umieszczenia na budynku odpowiedniego zawiadomienia oraz wykonania doraźnych zabezpieczeń i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Jak zostało wskazane powyżej, stosownie do treści art. 68 pkt 1 PrBud, adresatem obowiązków, nakładanych w trybie tego artykułu, jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. Stąd też adresatem niniejszej decyzji jest Gmina Miejska Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich.

Jak stanowi art. 10 § 1 KPA, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zgodnie z art. 10 § 2 KPA, organy administracji publicznej mogą odstąpić od zasady określonej w § 1 tylko w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną. Z uwagi na fakt, że załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego zaistniały przesłanki, uzasadniające odstąpienie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi od zasady czynnego udziału stron w każdym stadium postępowania i od umożliwienia im wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Niebezpieczeństwo to stanowią bowiem zły stan techniczny przedmiotowego budynku.

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. Z uwagi na konieczność ochrony zdrowia i życia ludzkiego, tutejszy organ skorzystał z dyspozycji przytoczonego przepisu poprzez nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

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

#### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 129 § 1 i 2 KPA).
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 KPA).
3. 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. 127a § 2 KPA).
4. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania decyzji (por. art. 130 § 2 i 3 pkt 1 KPA).
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
  - a) roboty należy prowadzić pod kierunkiem osoby, posiadającej uprawnienia w odpowiedniej specjalności;

- b) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone; rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych;
  - c) przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401),
  - d) przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby budowlane, dopuszczone do stosowania w budownictwie.
6. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



z up. Powiatowego Inspektora  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

*Małgorzata Łochowska*  
**Małgorzata Łochowska**  
Kierownik Referatu Inspekcji i Kontroli

**Otrzymuje do wykonania:**

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

**Do wiadomości:**

1. **Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź**
2. **Urząd Miasta Łodzi, Departament Rewitalizacji i Sportu, Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa, ul. Piotrkowska 171, 90-440 Łódź**
3. **Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź**
4. **a/a**