



Łódź, dnia 08.09.2023r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**
w Łodzi
91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7356/1133 – 2023/T/125 -2023/S/ZKK/ESZ

POSTANOWIENIE NR 692 /2023

Na podstawie przepisu art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682, zw. dalej „PrBud”) w zw. z § 2 pkt 2 w zw. z § 4 ust. 1 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. Nr 198, poz.2043, dalej „Rozporządzenie”) oraz art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 zw.dalej „KPA”) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

zobowiązuje

**Gminę Miasto Łódź rep.przez Zarząd Lokali Miejskich,al. T. Kościuszki 47,90-514 Łódź
Panią Mariannę Sikorską zam. w USA, Chicago, West Grace Street, Illinois 60634,
Pana Davida Sikorskiego, zam. w USA, Chicago, West Grace Street, Illinois 60634,
Pana Arkadiusza Sikorskiego zam. przy ul. Marysińskiej 90 m.4, 91-854 Łódź
Panią Elżbietę Sikorską Bąk zam. przy ul. Malinowej 249 m21, 92-317 Łódź,
Panią Iwonę Sikorską Błęcką zam. przy ul. Wacława 3 m.6, 93-118 Łódź,
Pana Marka Tatarynowicza zam. przy ul. Nowomiejskiej 12/15, 91-106 Łódź,**

do dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego nieużytkowanego dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Plk. Jana Kilińskiego 153 w Łodzi (dz. nr121, S-7) uzgodnioną z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

w terminie do dnia 31.12.2023r.

Uzasadnienie

W dniu 05.08.2022r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo mgr inż. Łukasza Witticha posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr LOD/1817/OWOK/12, do którego dołączono protokół z okresowej „pięcioletniej ” kontroli stanu technicznego budynku gospodarczego lewej oficyny frontowego przy ul. Plk. Jana Kilińskiego 153 w Łodzi, przeprowadzonej w kwietniu 2022r.

Z załączonego protokołu z okresowej „pięcioletniej” kontroli stanu technicznego budynku frontowego wynika, że zalecono:

- wykonać projekt i naprawę murów i nadproży,

- miejscowe naprawy konstrukcji dachu,
- miejscowe naprawy pokrycia dachowego,
- oczyszczenie rynien z zanieczyszczeń i wymianę nieszczelnych odcinków rynien,
- remont elewacji i gzymsów,
- wymianę wyeksploatowanej stolarki okiennej i drzwiowej.

Ponadto stwierdzono, że budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowiu. Wskazano wykonać zalecenia zawarte w protokole lub rozbiórkę budynku.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 27.10.2022r. przeprowadził czynności kontrolne stanu technicznego budynku gospodarczego lewej oficyny, w wyniku których stwierdzono, że przedmiotowy budynek posiada konstrukcję murowaną ścian, strop międzykondygnacyjny i więźba dachowa jest drewniana, pokrycie dachu z papy. Dach jednospadowy. Budynek jest użytkowany w części jako komórki lokatorskie oraz w części na pomieszczenia Wc wspólnego. Ściany murowane z cegły posiadają pęknięcia w okolicach nadproży okiennych I piętra, luźne odparzone tynki grożące odpadnięciem, ubytki cegieł w ścianie nośnej. Nad drzwiami parteru w ścianie nośnej między nadprożem drzwiowym a otworem okiennym I piętra jest znaczny ubytek cegieł w murze przez całą grubość muru. Ściana w tym miejscu od wnętrza budynku jest uszkodzona, rozwarstwiona, cegła muru jest zmurszała i na fragmencie odspoiła się od struktury muru co spowodowało pocienienie muru o połowę jego grubości. Na elewacji występują pęknięcia muru na całej wysokości elewacji. Ściana szczytowa budynku posiada uszkodzenia, ubytki cegieł w murze, miejscowe zmurszenie cegieł, ubytki spoin między cegłami. Ubytki cegieł w murze widoczne są również w strefie przycokołowej przedmiotowego budynku. Dokonano oględzin I piętra i stwierdzono, że drewniany strop między parterem a I piętrzem jest ugięty, na podłodze stropu widoczne są ślady po przeciekach z dachu. Pokrycie dachowe jest zużyte technicznie. Rynny dachowe są niedrożne, zapchane porastającą roślinnością. Stan techniczny przedmiotowego budynku jest bardzo zły a miejscami awaryjny.

Ponadto stwierdzono, że nie wykonano zaleceń wskazanych w protokole z okresowej kontroli stanu technicznego z dnia 04.04.2022r.

Pani Elżbieta Sikorska Bąk wniosła do protokołu żądanie rozbiórki przedmiotowego budynku.

Obecni w dniu oględzin dokonanych 27.10.2022r. poinformowali, że Pan Leon Sikorski nie żyje.

Pismem z dnia 07.02.2023r. (data wpływu: 10.02.2023r.) Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi poinformował, że z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego, współwłaściciele podjęli decyzję o podjęciu działań zmierzających do wykonania rozbiórki, prace remontowo-budowlane nie będą wykonywane poza niezbędnymi zabezpieczeniami.

Pismem z dnia 20.04.2023r. tut. organ powiadomił współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Płk. Jana Kilińskiego 153 w Łodzi o kontroli przedmiotowego budynku wyznaczonej na 11.05.2023r.

W dniu oględzin przeprowadzonych przez tut. organ 11.05.2023r. stwierdzono, że stan techniczny przedmiotowego budynku nie uległ zmianie w stosunku do oględzin z dnia 27.10.2022r. Budynek znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Obecnie budynek nie jest użytkowany. Ponadto stwierdzono, że z uwagi na znaczne uszkodzenia ścian nośnych, oraz

stropu międzykondygnacyjnego. nie nadaje się do remontu ani przebudowy a jedynie do rozbiórki. W budynku znajduje się instalacja elektryczna, wod.-kan.

Jak wynika z treści Księgi Wieczystej nr LD1M/00125741/2 (stan na dzień 16.05.2021r.) właścicielami przedmiotowej nieruchomości są: Gmina Miasto Łódź, Pani Marianna Sikorska, Pan David Sikorski, Pan Arkadiusz Sikorski, Pani Elżbieta Sikorska Bąk, Pani Iwona Sikorska Błęcka, Pan Marek Tatarynowicz.

Pismem z dnia 17.05.2023r. tut. organ wystąpił do Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi z prośbą o podanie danych adresowych Pana Marka Tatarynowicza oraz pełnomocnika reprezentującego Panią Mariannę Sikorską i Pana Davida Sikorskiego. Żądane informacje zostały przekazane pismem z dnia 30.05.2023r.

W związku z opisanym stanem faktycznym i prawnym w pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że w myśl przepisu art. 81c ust. 2 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 osoby, o których mowa w ust. 1 (tj. 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. „Postanowienie wydane na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane ma charakter dowodowy, co oznacza, że postępowanie, w którym jest ono podejmowane, stanowi część innego, już toczącego się postępowania, przewidzianego w ustawie Prawo budowlane, bądź jest elementem wyjaśnienia przez organ okoliczności, które mogłyby uzasadniać wszczęcie takiego postępowania” (wyr. WSA w Łodzi z dnia 07.04.2010 r., II SA/Łd 45/10, Legalis; tak samo wyr. WSA w Warszawie z dnia 01.07.2011 r., VII SA/Wa 654/11, Legalis). Jak wynika z powyższego, rzeczne postanowienie nie jest rozstrzygnięciem o charakterze merytorycznym, co oznacza, że nie rozstrzyga ono sprawy co do jej istoty.

W przedmiotowej sprawie niewykluczone jest skorzystanie z dyspozycji art. 67 ustawy Prawo budowlane. Jednak ocena czy w sprawie ma zastosowanie przywołany przepis będzie możliwa po przedłożeniu nakazanej niniejszym postanowieniem ekspertyzy technicznej. Zgodnie z przepisem art. 67 ust. 1 PrBud jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia. Warunki i tryb postępowania w sprawie rozbiórek nieużytkowanych obiektów budowlanych reguluje Rozporządzenie. W myśl przepisu § 2 pkt 2 in fine Rozporządzenia, przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 PrBud, 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. Przepis § 4 ust. 1 Rozporządzenia stanowi, że ekspertyzę techniczną wykonuje się, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego. Podmioty uprawnione do sporządzenia ekspertyzy określa enumeratywnie przepis § 4 ust. 2 Rozporządzenia.

Ustalenia poczynione w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 27.10.2022r. oraz w dniu 11.05.2023r. bezspornie skutkują powstaniem uzasadnionych wątpliwości co do stanu

technicznego przedmiotowego dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego lewej oficyny, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Płk. Jana Kilińskiego 153 w Łodzi.

W tym stanie rzeczy zasadne jest skorzystanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi z kompetencji przyznanej przepisem art. 81c ust. 2. Przedłożenie żądanej ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego nieużytkowanego dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Płk. Jana Kilińskiego 153 w Łodzi (dz. nr 121, S-7) uzgodnioną z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jest bowiem niezbędne dla merytorycznego załatwienia sprawy.

Właścicielami przedmiotowego budynku są: Gmina Miasto Łódź, Pani Marianna Sikorska, Pan David Sikorski, Pan Arkadiusz Sikorski, Pani Elżbieta Sikorska Bąk, Pani Iwona Sikorska Błęcka, Pan Marek Tatarynowicz i jednocześnie są adresatami niniejszego postanowienia.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Na niniejsze postanowienie służy stronom **zażalenie** do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie, w terminie **siedmiu dni** od dnia jego doręczenia.
2. W razie niewykonania obowiązków wymaganych w/w postanowieniem, organ nadzoru budowlanego na podstawie art. 81c ust. 4 ustawy Prawo budowlane, zleci wykonanie dokumentów, o których mowa w w/w postanowieniu, na koszt osoby zobowiązanej.
3. Ekspertyzę techniczną należy przedłożyć w jednym egzemplarzu, dokumentację techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego nieużytkowanego dwukondygnacyjnego budynku gospodarczego lewej oficyny, zlokalizowanego przy ul. Płk. Jana Kilińskiego 153 w Łodzi (dz. nr 121, S-7) uzgodnioną z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymują do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,
2. Pani Teresa Ciastek, ul. Szermiercza 3, 94-048 Łódź – pełnomocnik Pani Marianny Sikorskiej i Pana Davida Sikorskiego,
3. Pan Arkadiusz Sikorski, ul. Marysińska 90 m.4, 91-854 Łódź
4. Pani Elżbieta Sikorska Bąk, ul. Malinowa 249 m.21, 92-317 Łódź,
5. Pani Iwona Sikorska Błęcka, ul. Wacława 3 m.6, 93-118 Łódź,
6. Pan Marek Tatarynowicz, ul. Nowomiejska 12/15, 91-106 Łódź,

Do wiadomości:

7. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź,
8. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
9. a/a.