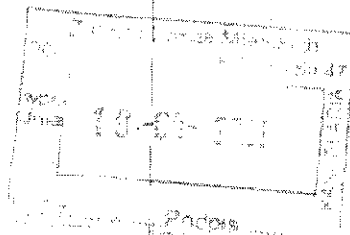


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Łodzi  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3**



Łódź, dnia 09.04.2021 r.

PINB/7355/358-2021/R-1477-2021/P/APK

### **DECYZJA NR 200 / 2021**

Na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm., dalej PrBud) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 256 ze zm., dalej KPA), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

**nakazuję**

**Gminie Miasto Łódź**

**doprowadzenie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, poprzez zamurowanie otworu okiennego o wymiarach ok. 116 x 193 cm, cegłą ceramiczną pełną w lokalu nr 16 na III piętrze, znajdującego się w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 (działka nr 24, obr. P-29) usytuowanego w granicy z nieruchomością w Łodzi przy ul. Radwańskiej 49 (działka nr 23, obr. P-29)**

**w terminie do dnia 31.07.2021 r.**

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 07.08.2019 r. (data wpływu: 12.08.2019 r., L.dz. 7446/19) adwokat Pani Patrycja Kaźmierczak pełnomocnik Pro Domus Sp. z o.o., wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o przeprowadzenie postępowania w sprawie zgodności wybudowania otworów okiennych w ścianie granicznej szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 (działka nr 24, obr. P-29) od strony nieruchomości przy ul. Radwańskiej 49 (działka nr 23, obr. P-29) z przepisami prawa budowlanego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismem z dnia 05.09.2019 r., znak: PINB/7325/R-3553-2019/P/APK, wezwał AZN Ewę Leszczyńską do złożenia pisemnych wyjaśnień poprzez udzielenie informacji dotyczącej inwestora robót, okresu w którym zostały wykonane otwory okienne oraz wskazanie numerów lokali w których, znajdują się otwory okienne w ścianie szczytowej w granicy z działką nr 23, ul. Radwańska 49. Wezwano również do przesłania potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii dokumentów dotyczących ww. sprawy. W tym również dokumentów budowlanych, protokołów wymiarowych z przejęcia lokali przez obecnych najemców, dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47. W odpowiedzi udzielonej w piśmie z dnia 11.09.2019 r. (data wpływu: 23.09.2019 r., L.dz. 8603/19) AZN Ewa Leszczyńska, poinformowała tutejszy organ nadzoru, iż „lokale w których są otwory okienne należą do Gminy Miasto Łódź. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada żadnej dokumentacji dotyczącej daty, zakresu oraz protokołów wymiarowych z przejęcia lokali przez najemców”. W załączeniu przesłano kopię uchwały w sprawie zmiany składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz kopię inwentaryzacji budowlanej wykonanej w roku 2004. Na rys. nr 3 rzut parteru, nr 4 rzut I-ego piętra i nr 6 rzut III-ego piętra ww.

inwentaryzacji, widoczne są trzy otwory okienne w ścianie szczytowej budynku, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47.

Pismem z dnia 05.09.2019 r., znak: PINB/7325/R-3552-2019/P/APK, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, wezwał Pro Domus Sp. z o.o. do złożenia pisemnych wyjaśnień poprzez udzielenie informacji, dotyczącej inwestora robót, okresu w którym zostały wykonane otwory okienne w ścianie granicznej szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47. W odpowiedzi udzielonej w piśmie z dnia 13.09.2019 r. (data wpływu: 16.09.2019 r., L.dz. 8398/19) adwokat Pani Patrycja Kaźmierczak pełnomocnik Pro Domus Sp. z o.o., poinformowała tutejszy organ nadzoru, iż „nie ma wiedzy na temat szczegółów inwestycji, tj. kto był inwestorem wykonania ww. robót budowlanych, jaki był ich zakres, w jakiej dacie zostały wykonane”.

Pismem z dnia 05.09.2019 r., znak: PINB/7325/R-3554-2019/P/APK tutejszy organ nadzoru, zwrócił się do Urzędu Miasta Łodzi Departamentu Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury o udzielenie informacji czy w ich zasobach archiwalnych, znajdują się dokumenty, dotyczące wykonania otworów okiennych w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47. Następnie tutejszy organ nadzoru budowlanego pismem z dnia 05.09.2019 r., znak: PINB/7325/R-3555-2019/P/APK, zwrócił się do Archiwum Państwowego w Łodzi z prośbą o udzielenie informacji czy w posiadaniu Archiwum, znajdują się dokumenty, dotyczące budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47.

Pismem z dnia 18.09.2019 r. (data wpływu: 30.09.2019 r., L.dz. 8842/19) Urząd Miasta Łodzi Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury, poinformował organ nadzoru budowlanego, że po przeprowadzonej kwerendzie archiwalnej Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ nie odnaleziono dokumentów, dotyczących wykonania otworów okiennych w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 w granicy z nieruchomością przy ul. Radwańskiej 49.

Archiwum Państwowe w Łodzi pismem z dnia 25.09.2019 r. (data wpływu: 30.09.2019 r., L.dz. 8816/19), udzieliło odpowiedzi w której wskazało, że w następujących zespołach archiwalnych odnaleziono: - Rząd Gubernialny Piotrkowski, Wydział Budowlany, sygn. 10286, raport prezydenta Łodzi, zobowiązanie właściciela nieruchomości i nadzorującego budowę, protokół posiedzenia RG; - Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi, sygn. 2131, jednostkę zatytułowaną: Akta nieruchomości 875t - Radwańska 43 z lat 1910-1938 (późniejszy adres nieruchomości - Radwańska 47) zawiera ona m.in. plany sytuacyjne oraz rzuty poszczególnych kondygnacji budynków zlokalizowanych na wspomnianej nieruchomości; - Akta miasta Łodzi, Wydział Podatkowy, sygn. 16130, księgę inwentarzową nieruchomości położonej przy ul. Świerczewskiego 47 (późniejsza nazwa: ul. Radwańska), nr hip. 875<sup>1</sup> zawiera m.in. plan sytuacyjny ww. nieruchomości, opis placu oraz budynków mieszkalnych, strony: 147-154; - Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi, Wydział Budownictwa Urbanistyki i Architektury, sygn. 2830, karty inwentaryzacyjne nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Świerczewskiego 47, typy budynków: dwa wielkomiejskie i jeden gospodarczy (12 stron).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, pismem z dnia 03.10.2019 r., znak: PINB/7325/R-4097-2019/P/APK, wezwał AZN Ewę Leszczyńską do złożenia pisemnych wyjaśnień poprzez wskazanie numerów lokali, w których znajdują się otwory okienne w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47. W odpowiedzi udzielonej w pismach z dnia 17.10.2019 r. (data wpływu: 17.10.2019 r., L.dz. 9529/19 oraz data wpływu: 28.10.2019 r., L.dz. 9910/19) AZN Ewa Leszczyńska, poinformowała tutejszy organ nadzoru, iż w ścianie zachodniej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47, znajduje się otwór okienny i należy on do lokalu nr 16, a właścicielem tego lokalu jest Gmina Miasto Łódź.

W dniu 16.07.2020 r. tutejszy organ, przeprowadził czynności kontrolne na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 w lokalu nr 16, podczas których ustalono, że:

- na trzecim piętrze w lokalu nr 16 w pokoju, znajduje się otwór okienny, o wymiarach ok. 116 x 193 cm, w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek frontowy), zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47, w granicy z nieruchomością przy ul. Radwańskiej 49,
- najemcą lokalu mieszkalnego nr 16 jest Pani Alicja Rybka i Pan Artur Rybka. Pani Alicja Rybka oświadczyła, że istniejące okno w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego w pokoju istniało już w momencie otrzymania przez Panią umowy najmu lokalu tj. w 2017 roku,
- Pani Iwona Tomaszewska – przedstawiciel lokali gminnych oświadczyła, iż otwór okienny w pokoju, został wykonany przez poprzedniego najemcę lokalu nr 16 w latach 2010 r. - 2015 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismem z dnia 11.03.2021 r., znak: PINB/7355/358-2021/R-1033-2021/P/APK, zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie: wykonania otworu okiennego w lokalu mieszkalnym nr 16 w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 (działka nr 24, obr. P-29), w granicy z nieruchomością przy ul. Radwańskiej 49 (działka nr 23, obr. P-29). Jednocześnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, działając zgodnie z art. 10 § 1 i art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomił strony postępowania w ww. sprawie, że w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia można – w siedzibie tut. Inspektoratu zapoznać się z aktami przedmiotowej sprawy i wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Z powyższego uprawnienia strony nie skorzystały.

Zaznaczyć należy, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi decyzją nr 605/08 z dnia 10.06.2008 r., znak: PINB/7355/950-07/S-299-08/P/DR, nakazał zarządcy nieruchomości przy ul. Radwańskiej 47 zamurowanie otworu okiennego cegłą ceramiczną pełną w lokalu nr 4, 9 i 16, znajdujących się w ścianie zachodniej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyna frontowa), położonego na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47, a stojącego w granicy z nieruchomością przy ul. Radwańskiej 49 w terminie do dnia 30.11.2008 r. Następnie tutejszy organ nadzoru decyzją nr 998/10 z dnia 24.11.2010 r., znak: PINB/7355/950-07/S-543-10/P/PK, stwierdził wykonanie przez zarządcę nieruchomości przy ul. Radwańskiej 47, obowiązku wynikającego z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi nr 605/08 z dnia 10.06.2008 r., znak: PINB/7355/950-07/S-299-08/P/DR.

Wypada nadmienić, że pod rządami PrBud z 1994 r. roboty budowlane polegające na wykonaniu otworu okiennego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Ze zgromadzonego materiału nie wynika, by istniała w obrocie prawnym decyzja o pozwoleniu na budowę dotycząca robót budowlanych polegających na wykonaniu otworu okiennego w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47. Jeżeli wobec tego przez „legalność” należy rozumieć szeroko pojętą zgodność z obowiązującym porządkiem prawnym, to w żadnym razie nie można uznać za legalne wykonanie robót zrealizowanych z pominięciem przewidzianych prawem procedur administracyjnych. Tak więc otwór okienny w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ul. Radwańskiej 47 w Łodzi, będącej ścianą graniczną z nieruchomością przy ul. Radwańskiej 49 w Łodzi, wykonany został niezgodnie z przepisami.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, iż otwór okienny, usytuowany w ścianie szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Radwańskiej 47 w Łodzi, został wykonany w 2010 r. - 2015 r.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), zgodnie z § 272 ust. 3 cyt. rozporządzenia budynek usytuowany

bezpośrednio przy granicy działki powinien mieć od strony sąsiedniej działki ścianę oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej określonej w § 232 ust. 4 i 5. Zgodnie zaś z § 232 ust. 1 i 2 cyt. rozporządzenia ściany i stropy stanowiące elementy oddzielenia przeciwpożarowego powinny być wykonane z materiałów niepalnych, a występujące w nich otwory - obudowane przedsionkami przeciwpożarowymi lub zamykane za pomocą drzwi przeciwpożarowych bądź innego zamknięcia przeciwpożarowego, a w ścianie oddzielenia przeciwpożarowego łączna powierzchnia otworów, o których mowa w ust. 1, nie powinna przekraczać 15% powierzchni ściany, a w stropie oddzielenia przeciwpożarowego - 0,5% powierzchni stropu.

Mając na uwadze przepisy rozpatrywanego rozporządzenia, dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 jako posiadający cztery kondygnacje nadziemne należy zaliczyć do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV (mieszkalne) oraz grupy wysokości - niskie (N) do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie, - z czego wynika klasa odporności pożarowej dla powyższego budynku - „D”. Z przepisu § 232 ust. 4 dla elementów oddzielenia przeciwpożarowego ściany budynku o klasie ogniowej „D” wynika wymagana klasa odporności ogniowej REI 60.

Podkreślić należy, że ww. otwór okienny nie spełnia warunków, o jakich mowa we wskazanych powyżej przepisach, a brak pozwolenia na jego wykonanie pociąga za sobą konieczność przeprowadzenia postępowania naprawczego w oparciu o przepisy art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane. W sytuacji, gdy doprowadzenie robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem nie jest możliwe, organ nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 PrBud z 1994 r., władny jest nakazać w drodze decyzji obowiązek wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, określając termin ich wykonania.

Wobec okoliczności, iż zgodnie z powołanymi przepisami techniczno - budowlanymi przez wzgląd na konieczność ustanowienia stref przeciwpożarowych, nie jest możliwym sytuowanie otworu okiennego w ścianie, zlokalizowanej w granicy, pełniącej jednocześnie funkcję oddzielenia przeciwpożarowego, w ocenie organu nadzoru budowlanego, zasadne jest nałożenie obowiązku z art. 51 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 51 ust. 7 PrBud, polegającego na zamurowaniu otworu okiennego cegłą ceramiczną pełną w lokalu nr 16 na III piętrze, znajdującego się w ścianie granicznej szczytowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 (działka nr 24, obr. P-29) od strony nieruchomości przy ul. Radwańskiej 49 (działka nr 23, obr. P-29).

Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z art. 52 ustawy Prawo budowlane z 1994 r. Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany na swój koszt dokonać czynności nakazanych w decyzji, o której mowa w art. 48, art. 49b, art. 50a oraz art. 51. Powyższy przepis określa strony, na które mogą być nakładane obowiązki przez organ nadzoru budowlanego w postępowaniu administracyjnym, dotyczącym robót budowlanych wykonanych bez wymaganego pozwolenia na budowę. Właścicielem lokalu nr 16, zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Radwańskiej 47 jest Gmina Miasto Łódź, w związku z powyższym obowiązek określony niniejszą decyzją, nałożony został na właściciela lokalu.

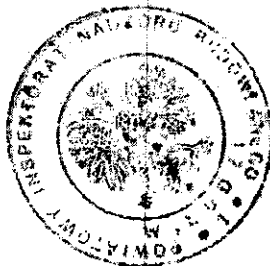
Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

#### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji stronom przysługuje odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej.
3. Prawa osób trzecich nie mogą być naruszone. Rozstrzygnięcie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych.
4. Przy wykonywaniu nakazanych robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie

bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. nr 47, poz. 401, z późn. zm.).

5. Przy wykonywaniu nakazanych robót należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego obrotu i stosowania w budownictwie.
6. O wykonaniu obowiązku należy niezwłocznie powiadomić tutejszy organ.



Pracownik Inspektor  
M.Ł. Wiatanek

Otrzymuje do wykonania:

- ① Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, Al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź.

Otrzymują:

1. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Radwańska 47: Dagmara Wójcik, Anna Teklak, Jacek Półrolik, Sylwester Kalina, adres do korespondencji: AZN Ewa Leszczyńska, ul. Piotrkowska 249/251/C-15, 90-456 Łódź,
2. Portucale Sp. z o.o. reprezentowana przez: Kancelarię Adwokacką Adwokat Paulinę Zbroch-Hyży, ul. Targowa 35, 90-043 Łódź.

Do wiadomości:

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