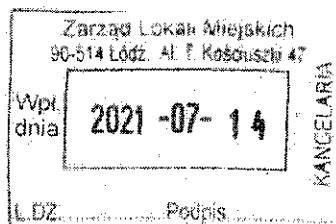


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w ŁODZI**
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź



Łódź dnia 07. 07. 2021r.

PINB/7356/ 1330 -2020 /T- 99 /2021/AWo

DECYZJA NR 417 / 2021

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, dalej: „PrBud”) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), dalej: „KPA”, po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

I. nakazuję Gminie Miasto Łódź

usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących stanu technicznego budynku gospodarczego zlokalizowanego na terenie nieruchomości w Łodzi przy ul. Narutowicza 6 działka nr 403/3 , obręb S- 1, w terminie do dnia 31.10.2021 r. poprzez:

- 1) zdjęcie luźnych cegieł i odpadającego tynku ze ścian zewnętrznych
- 2) zabezpieczenie budynku przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych, oraz dostępem osób trzecich poprzez zamurowanie otworów okiennych i drzwiowych w parterze
- 3) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

II. nadaję decyzji rygor natychmiastowej wykonalności

Uzasadnienie

Pismem z dnia 19.06.2020 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Narutowicza 6 w Łodzi, wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi o zobowiązanie Miasta Łódź - właściciela nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Narutowicza 6 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 403/3, obręb ewidencyjny S-1), do niezwłocznego wykonania remontu budynku gospodarczego dwukondygnacyjnego oficynowego nr 1752, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Narutowicza 6, badź też nakazanie jego niezwłocznej rozbiórki uzasadniając wniosek nieodpowiednim stanem technicznym przedmiotowego obiektu.

Na mocy § 2 pkt 2 uchwały nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396), budynek niemieszkalny dwukondygnacyjny oficynowy nr 1752 (budynek gospodarczy) wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Potwierdza to rysunek planu oraz wykaz kart adresowych gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi i wpis tego budynku pod numerem 729 jako kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi, budynek gospodarczy). W tym samym wykazie, w kolumnie „Nr Rejestru Zabytków”, wskazano „B/24”, jednak z samego rejestru zabytków nie wynika, aby obiekt ten był do niego wpisany.

W dniu 28.08.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowego budynku, w wyniku czego stwierdzono, że:

- 1) Budynek frontowy z oficynami i budynek gospodarczy są w wykazie kart adresowych gminnej ewidencji zabytków Miasta Łodzi.
- 2) Budynek poprzecznej oficyny usytuowany jest w północnej granicy nieruchomości. Jest to budynek gospodarczy, w części środkowej dwukondygnacyjny, części boczne parterowe.
- 3) Ściany murowane są zawilgocone, z widocznymi ubytkami tynków i pęknięciami.
- 4) Strop w części środkowej nie istnieje. Uległ zawaleniu.
- 5) Dach w złym stanie technicznym. Elementy drewniane konstrukcyjne uszkodzone biologicznie. W części środkowej i lewej zarwane do środka. Prawa część użytkowana jako komórka lokatorska.
- 6) Uszkodzone okapy i rynny.
- 7) Dach zabezpieczony plandeką.
- 8) Budynek – podwórko – ogólnie dostępne dla mieszkańców i użytkowane jako parking.
- 9) Głowica komina ponad dachem uszkodzona, luźne cegły.

Reasumując, organ stwierdził, że budynek jest w złym stanie technicznym i może grozić bezpośrednio zawaleniem.

Do protokołu oględzin z dnia 28.08.2020 r. załączono kopię książki obiektu budowlanego tom II, kopię opracowania z czerwca 2019 r. autorstwa Jarosława Drymera, uprawnia 179/93/WŁ, pod nazwą: "Kontrola 5-letnia i roczna stanu technicznego budynku. Nazwa budynku: budynek gospodarczy – stajnia. Miejscowość: Łódź. Ulica i numer: Narutowicza 6". Jak wskazano we wnioskach i zaleceniach pokontrolnych ogólny stopień jego zużycia wynosi: 95-100%, budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska i znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, a swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia

W tym stanie rzeczy PINB postanowieniem nr 604/2020 z 9.09.2020r, na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 07.07.2020 r., Dz.U. 2020 poz. 1333, nakazał Gminie Miejskiej Łódź w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia postanowienia, dostarczenie uzgodnionej z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ekspertyzy technicznej, dotyczącej stanu technicznego tego budynku wraz z dokumentacją techniczną, określającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Żądana dokumentacja została przekazana organowi dopiero 24.02.2021 i to w sytuacji gdy już 19.01.2021 Wspólnota powiadomiła o zarwaniu całej konstrukcji dachu. W tej sytuacji część ustaleń i wniosków w szczególności w zakresie remontu więźby dachowej i jego poszycia stały się nieaktualne.

Kolejne oględziny (18.03.2021) potwierdziły zawalenie dachu, spękanie nadproża ściany nośnej, odpadające cegły i tynk. Budynek pomimo doraźnych zabezpieczeń stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

Mając powyższe na uwadze Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi 27.04.2021r wystąpił do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zajęcie stanowiska w zakresie możliwości rozbiórki przedmiotowego obiektu. W odpowiedzi pismem z 20.05.2021 ŁWKZ stwierdził, że rozbiórka budynku nie jest akceptowana, bowiem pomimo złego stanu technicznego posiada on wartości historyczne, artystyczne i naukowe zabytku będące podstawą do objęcia go ochroną konserwatorską.

Pismem z dnia 4.06.2021 organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i zgłoszonych żądań.

W dniu 14.06.2021r w siedzibie PINB stawiała się Pani Anna Sęk, pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej, która po zapoznaniu się z aktami sprawy oświadczyła, że nie wnosi uwag.

W tej sytuacji organ uznał, że sprawa została dostatecznie wyjaśniona.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 PrBud w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia - organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Należy nadmienić, że „Nakazanie usunięcia nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu budowlanego /art. 66 Prawa budowlanego/ jest formą interwencji organu w tych sytuacjach, w których właściciel lub zarządca we własnym zakresie i na bieżąco powinien takie nieprawidłowości likwidować realizując obowiązek z [...] art. 61 Prawa budowlanego – a tego nie czyni” (wyr. NSA – Ośrodek zamiejscowy w Gdańsku z dnia 29.12.1998 r., II SA/Gd 349/96). Taka sytuacja występuje w niniejszej sprawie.

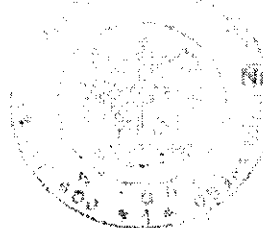
Zgodnie z treścią art. 66 ust. 1 pkt.3 ustawy Prawo budowlane, organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Celem decyzji wydanej na tej podstawie jest doprowadzenie do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości obiektu budowlanego. Dodatkowo warto mieć na uwadze, iż nałożenie na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w trybie art. 66 PrBud nie jest zależne od przyczyn, które spowodowały wystąpienie przesłanek określonych w przywołanym przepisie, ani od stopnia zawinienia adresata nakazu w powstaniu tychże przesłanek (zob. Gliniecki A. (Red.): *Prawo budowlane. Komentarz*, wyd. 1., art.66., Nb.9.; por. wyr. NSA z dnia 16.11.2000 r., IV SA 1393/98).

Adresatem obowiązku nałożonego w trybie przepisu art. 66 PrBud, – co do zasady – może być wyłącznie podmiot określony w art. 61 PrBud, to jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (zob. wyr. NSA z dnia 18.04.2008 r., II OSK 1995/06; wyr. NSA z dnia 28.02.2007 r., II OSK 1036/06). Właścicielem przedmiotowego budynku jest Gmina Miasto Łódź (KW LD1M / 00024405/7).

Mając na uwadze aktualny stan techniczny obiektu budowlanego - konieczne jest podjęcie działań przeciwdziałających dalszej degradacji budynku w zakresie niezbędnym do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, co uzasadnia zarówno treść rozstrzygnięcia jak i skierowanie decyzji do podmiotu w niej wskazanego.

Pouczenie:

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, 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 wykonywaniu w/w robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - należy zapewnić nadzór nad wykonaniem robót przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,
 - przy wykonywaniu 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. z 2003r. Nr 47, poz. 401),
 - przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie.
4. Po wykonaniu obowiązku nałożonego niniejszą decyzją, należy niezwłocznie powiadomić tutejszy organ.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wietanek

Otrzymuje do wykonania:

Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
90-514 Łódź al. Kościuszki 47

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Wydział Urbanistyki i Architektury 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
2. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Narutowicza 6 w Łodzi reprezentowana przez pełnomocnika Annę Sęk – Biuro Nieruchomości A&W 90-135 Łódź, ul. Narutowicza 18 lok. 7U
3. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi 90-425 Łódź ul. Piotrkowska 99
4. a/a.