

Łódź, dnia 21.05.2021 r.

**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Łodzi**

**91-202 Łódź ul. Warecka 3  
PINB/7356/789-21/K-1-21/R-2125-2021/S/KJE/DT**

**DECYZJA NR 309 / 2021**

Na podstawie przepisu art. 76 ust. 4 w zw. z art. 74 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1333 ze zmianami, dalej „PrBud”) oraz przepisu art. 10 § 2 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 735 ze zm., dalej „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu,

**nakazuję  
Gminie Miejskiej Łódź**

- 1) zabezpieczenie nieużytkowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlok. na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi (dz. nr 517/1, obręb S-1) który uległ katastrofie budowlanej w dniu 20 maja 2021 r., poprzez rozbiórkę narożnej południowo – wschodniej części budynku do wysokości parapetu II piętra, zgodnie ze szkicem stanowiącym załącznik do decyzji,
- 2) uporządkowanie terenu katastrofy;  
- oraz nakazuję do czasu wykonania obowiązków określonych w punktach 1. i 2.:
- 3) zabezpieczenie miejsca katastrofy przed dostępem osób postronnych;
- 4) zabezpieczenie pasa drogowego ul. Kilińskiego i ul. Narutowicza usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku;
- 5) utrzymywanie zabezpieczeń określonych w punktach 3. i 4. w ciągłej sprawności technicznej.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

**UZASADNIENIE**

W dniu 20.05.2021 r. w związku z zawiadomieniem o wystąpieniu katastrofy budowlanej Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził z urzędu czynności kontrolne na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, w wyniku których ustalono, że „Budynek frontowy IV kondygnacyjny z poddaszem jest nieużytkowany – wyłączony z użytkowania . Stwierdzono zarwane stropy drewniane międzykondygnacyjne w narożniku południowo-wschodnim budynku frontowego na całej jego wysokości. Część zarwanych belek stropowych wisi i grozi dalszym zawaleniem. Belki stropowe wiszące i grożące zawaleniem napierają na ścianę południową szczytową. Konstrukcja dachu w narożniku południowo – zachodnim w części uległa zawaleniu. Pozostała część wisi i grozi zawaleniem. Pozostała wisząca część więźby dachowej napiera na ścianę frontową wschodnią elewacji od ul. Kilińskiego. Klatka schodowa w części budynku frontowego jest odchylona od pionu i poziomu. Stopnie, podesty, spoczniki międzypiętrowe, biegi schodowe klatki schodowej południowej są przechylone w kierunku północnym. Na ścianie elewacji od podwórka w pionie klatki schodowej występują bardzo głębokie pęknięcia na całej wysokości budynku. Pęknięcia na całej wysokości elewacji od podwórka występują również w I pionie otworów okiennych po północnej stronie klatki schodowej południowej. Elewacja od podwórka do II piętra została miejscowo podparta podporami drewnianymi. Drewniane podpory nie pełnią swojej funkcji. Są zawilgocone i spróchniałe. Dokonano oględzin całego budynku i stwierdzono liczne miejscowe uszkodzenia stropów

międzykondygnacyjnych. Zarwane belki są w części spróchniałe. Wiszą i grożą zawaleniem. Stwierdzono pęknięcia klatek schodowych na całej wysokości budynku zarówno ścian nośnych i nadproży. Cała konstrukcja budynku w części środkowej od strony podwórka uległa przemieszczeniu i przekoszeniu. Dokonano oględzin więźby dachowej i stwierdzono silne zawilgocenie. Elementy krokwi, płatwi i słupów są silnie zawilgocone i ugięte. Stropy opierające się na ścianie północnej są przy ścianie szczytowej północnej zarwane miejscami, zawilgocone i grożą zawaleniem. Widoczne są liczne zawilgocenia więźby dachowej również w części frontowej od ulicy. Z uwagi na zagrożenie zawaleniem stropów międzykondygnacyjnych poddasza dokonano oględzin więźby narożnika północno-wschodniego. Obecny stan techniczny budynku stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi i użytkowników ciągu pieszo – jezdni ul. Kilińskiego i ul. Narutowicza. Na podstawie dokumentacji fotograficznej stwierdzono, że w lutym 2020 r. widoczna była część konstrukcji dachu w narożniku południowo – wschodnim. Natomiast w dniu dzisiejszym stwierdzono, że część konstrukcji uległa zarwaniu do wnętrza. Elewacja od ulicy osiatkowana. Na poziomie stropu parteru umieszczona siatka zabezpieczająca. Od ulicy widoczna korozja odspojenia gzymsu drewnianego wieńczącego. Budynek zabezpieczony przed dostępem osób trzecich (protokół oględzin z dnia 20.05.2021 r.).

Z powyższych ustaleń jednoznacznie wynika, że w przedmiotowej sprawie miała miejsce katastrofa budowlana (zgodnie z przepisem art. 73 ust. 1 PrBud katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części) polegająca na zawaleniu się stropów międzykondygnacyjnych w południowo – wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlok. na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi oraz zawaleniu się konstrukcji dachu w powyżej wskazanym narożniku południowo -wschodnim. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie dysponuje materiałem, który wskazywałby, że zawalenie się budynku było następstwem celowego działania. W myśl przepisu art. 76 ust. 4 PrBud organ, o którym mowa w art. 74 (to jest właściwy organ nadzoru budowlanego) może nakazać **właścicielowi** lub zarządcy, w drodze decyzji, zabezpieczenie miejsca katastrofy oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00001887/2. W dziale II Własność jako właściciel nieruchomości figuruje Gmina Miasto Łódź.

Zaznaczyć należy, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi prowadził postępowanie w sprawie nieprawidłowego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlok. na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, które zakończone zostało decyzją nr 569/13 z dnia 19.07.2013 r. (znak: PINB/7356/1091-07/T-87/R-3509/13/S/WK), zgodnie z którą organ nadzoru nakazał wyłączenie z użytkowania w/w budynku frontowego. Ponadto tutejszy organ zarządził wykonanie doraźnych zabezpieczeń wyłączonego z użytkowania budynku: zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych w poziomie parteru uniemożliwiające osobom postronnym dostęp do budynku oraz utrzymanie zabezpieczeń w ciągłej sprawności technicznej, utrzymywanie konstrukcji podpierającej ścianę zewnętrzną zachodnią budynku mieszkalnego frontowego na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi oraz wygródnienia strefy niebezpiecznej na terenie podwórza w/w nieruchomości w ciągłej sprawności technicznej oraz odłączenie wyłączonego z użytkowania budynku od sieci infrastruktury technicznej. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji wskazano, że przedmiotowy budynek bezpośrednio grozi zawaleniem w związku z powyższym konieczne stało się natychmiastowe podjęcie działań, prowadzących do uniknięcia katastrofy budowlanej.

Organ nadzoru budowlanego egzekwował wykonanie powyższego obowiązku. W dniu 22.11.2018 r. przeprowadził czynności kontrolne na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi przy

ul. Kilińskiego 49, podczas których stwierdził wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji nr 569/13 z dnia 19.07.2013 r.

Zaznaczyć należy, że w/w zespół budynków mieszkalnych zlok. w Łodzi przy ul. Kilińskiego 49 wpisany został do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego pod nr A/142 na mocy decyzji z dnia 20.06.2013 r. Z ustaleń poczynionych przez tutejszy organ wynika, że Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 31.05.2016 r. wydał decyzję znak: WUOZ-A.5143.11.2016.AWJ nakazującą właścicielowi przeprowadzenie robót budowlanych polegających na zabezpieczeniu budynku przed dalszą degradacją, w zakresie: zabezpieczenia nieuszczelnego pokrycia dachowego w zachodniej połaci budynku frontowego, wzmocnienia konstrukcji południowej ściany szczytowej budynku frontowego, wzmocnienia konstrukcji budynku frontowego od strony podwórza i zabezpieczenia wszystkich zarwanych stropów w budynku frontowym. Tutejszy organ nie posiada informacji w zakresie egzekwowania w/w obowiązku. Natomiast należy stwierdzić, że niewykonanie przez Zobowiązanego w/w zabezpieczeń przyczyniło się w efekcie do pogorszenia stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Ponadto Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wszczął postępowanie w sprawie stanu zagrożenia jaki stwarza nieużytkowany budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi (dz. nr 517/1, obręb S-1). Postanowieniem nr 81/2020 z dnia 12.02.2020 r. znak: PINB/7356/229-2020/T/14 - 2020/S/ESz/DT nałożył na Gminę Miasto Łódź obowiązek dostarczenia w terminie do dnia 31.03.2020 r. ekspertyzy technicznej sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, uwzględniającej sposób zabezpieczenia stanu zagrożenia jaki stwarza nieużytkowany budynek mieszkalny wielorodzinny frontowy zlokalizowany na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi (dz. nr 517/1, obręb S-1) przed dalszą degradacją wraz z dokumentacją techniczną uwzględniającą sposób wykonania zabezpieczeń tego budynku uzgodnioną z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W dniu 3.07.2020 r. w/w dokumentacja wpłynęła do organu nadzoru budowlanego. Nie zawierała jednakże uzgodnień z Konserwatorem Zabytków. W związku z powyższym tutejszy organ wezwał Gminę Miasto Łódź do uzupełnienia powyższego braku. Do dnia sporządzenia niniejszego pisma nie wpłynęła uzupełniona dokumentacja.

W zaistniałej sytuacji należy zauważyć, że wydane przez tutejszy organ postanowienie nr 81/2020 z dnia 12.02.2020 r. jest nadal w obrocie prawnym i Gmina Miasto Łódź jest zobowiązana do wykonania obowiązku z niej wynikającego, uwzględniając aktualny stan faktyczny sprawy. Konieczne jest bowiem z uwagi na istniejące zagrożenie wskazanie konkretnego sposobu zabezpieczenia całego budynku uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Powyższe ma na celu ochronę budynku przed jego dalszą degradacją. Należy mieć na uwadze, że z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny budynek stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym użytkowników ciągu pieszo – jezdnego ulicy Kilińskiego i Narutowicza. Zakres przedmiotowy niniejszej decyzji obejmuje jedynie nakaz wykonania zabezpieczeń część budynku w której miała miejsce katastrofa budowlana.

Mając na uwadze stan, w którym przedmiotowy obiekt budowlany znalazł się wskutek katastrofy budowlanej z dnia 20.05.2021 r. w złym stanie technicznym, w szczególności powstałe w ten sposób **bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia**, jak również stwierdzony wysoki stopień zużycia i uszkodzenia elementów konstrukcyjnych obiektu (podkreślenia wymaga, że budynek został wyłączony z użytkowania) dla zabezpieczenia miejsca katastrofy oraz samego obiektu, który uległ katastrofie nieodzowne jest wykonanie czynności określonych w sentencji niniejszej decyzji. W tym miejscu należy podkreślić, iż zagrożenie dotyczy nie tylko osób, które ewentualnie znalazłyby się na terenie nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, lecz również przebywających w jej bezpośrednim sąsiedztwie.



Przedmiotowy obiekt jest bowiem usytuowany w bezpośredniej bliskości ciągów komunikacyjnych (chodnika i jezdni) charakteryzujących się dużym natężeniem ruchu.

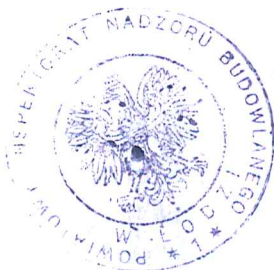
Jakkolwiek w myśl przepisu art. 10 § 1 KPA organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, to zgodnie z przepisem art. 10 § 2 KPA, organy administracji publicznej mogą odstąpić od powyższej zasady 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. W ocenie tut. organu nadzoru budowlanego w przedmiotowej sprawie spełnione są przesłanki zastosowania powołanego wyżej przepisu (niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego), co wykazano we wcześniejszej części uzasadnienia. Po myśli przepisu art. 10 § 3 KPA zostały one utrwalone w aktach sprawy w drodze adnotacji.

Zgodnie z przepisem art. 108 ust. 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. Za nadaniem decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności przemawia fakt, iż jej wykonanie usunie stan bezpośredniego zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia ze strony obiektu budowlanego przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi, co jednocześnie jest zgodne z interesem społecznym.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronie **odwołanie** do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (Łódź, ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie **czternastu dni** od dnia jej doręczenia.
2. Zgodnie z przepisem art. 130 § 3 pkt 1 w zw. z art. 130 § 2 KPA wniesienie odwołania **nie wstrzymuje wykonania decyzji**.
3. 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). 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).
3. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
  - a) roboty budowlane należy prowadzić pod kierunkiem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej;
  - b) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone (rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych);
  - c) należy przestrzegać zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401);
  - d) należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do stosowania w budownictwie.
4. Zgodnie z przepisem art. 76 ust. 4 zdanie trzecie PrBud w razie niewykonania lub nadmiernej zwłoki w wykonaniu decyzji przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, organ zapewni jej wykonanie na koszt i ryzyko zobowiązanego.
5. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

**W załączeniu:**

1. Rysunek obejmujący zakres zabezpieczenia poprzez rozbiórkę narożnej południowo – wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlok. na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 49 w Łodzi (dz. nr 517/1, obręb S-1) (rzut kondygnacji powtarzalnej).

**Otrzymuje do wykonania:**

1. Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi Al. T. Kościuszki 47; 90 – 514 Łódź.

**Otrzymuje:**

1. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź.

**Do wiadomości:**

1. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,
2. a/a.

