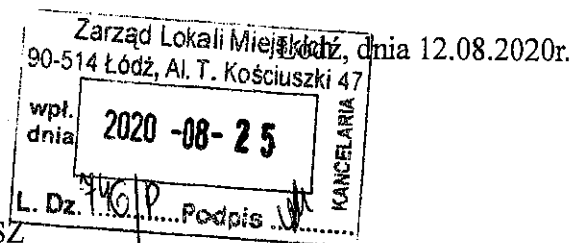


**POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 90-202 Łódź  
PINB/7356 /366-2020/R - 3660-2020/G/ZKK/ESZ



**DECYZJA NR 632/2020**

Na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, dalej PrBud) w związku z § 6 i § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. z 2004 r., nr 198, poz. 2043), oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.) dalej KPA, po rozpatrzeniu sprawy z urzędu,

**- nakazuję -**

**Gminie Miastu Łódź**

**repr. przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy Al. T. Kościuszki 47  
w Łodzi**

- rozbiórkę nieużytkowanego budynku frontowego położonego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi (nr działki 143/2,G-4) zgodnie z „Projektem rozbiórki budynku użytkowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi” z kwietnia 2020r. opracowanego przez mgr inż. Mariusza Kosalkę posiadającego upr. bud. MAP/BO/0028/12 ,
- uporządkowanie terenu po wykonaniu rozbiórki w/w budynku,

**oraz określam**

- termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych na dzień 19.10.2020r.
- termin zakończenia robót rozbiórkowych na dzień 31.12.2020r.

**„Projekt rozbiórki budynku użytkowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi” z kwietnia 2020r. opracowanego przez mgr inż. Mariusza Kosalkę posiadającego upr. bud. MAP/BO/0028/12 odpowiednio opieczętowany stanowi załącznik do niniejszej decyzji i jest jej integralną częścią.**

**UZASADNIENIE**

W dniu 30.10.2019r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynął e-mail z informacją o zawaleniu się części dachu nieużytkowanego budynku zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi pismem z dnia 13.11.2019r. wezwał właściciela budynku frontowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi do przedłożenia dokumentów wynikających z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i pkt.2 ustawy Prawo Budowlane.

W/w dokumenty zostały przesłane do tut. organu pocztą elektroniczną w dniu 28.11.2019r.

Z protokołu z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku sporządzonego 30.06.2019r. wynika, że stan techniczny konstrukcji dachu, pokrycia dachu, rynien i rur spustowych, kominów, stropów, instalacji, stolarki elewacji jest nieodpowiedni. Stan technicznych balustrad balkonów, przyłączy instalacji kanalizacji odprowadzającej ścieki z budynku jest dopuszczający. Oceniono, że stopień zużycia technicznego budynku wynosi 95%.

W związku z powyższym w dniu 16.01.2020r. tut. organ przeprowadził oględziny stanu technicznego przedmiotowego budynku, w wyniku których ustalono, że budynek jest III kondygnacyjny i nie jest użytkowany. Budynek zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie

ciągów – pieszo jezdnych ulicy Lubelskiej i drogi wewnętrznej.

Stwierdzono liczne nieprawidłowości dotyczące stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku tj. zarwaną w części do wnętrza budynku konstrukcję dachu, zarwaną w części do wnętrza budynku konstrukcję stropów, ubytek narożnika muru ściany południowej zewnętrznej granicznej, spękania ścian. Ponadto stwierdzono silne zawilgocenie muru, zmurszałe i wypłukane w części spoiny między cegłami oraz że budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi w dniu 28.02.2020r. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie stanu technicznego budynku frontowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi.

Następnie postanowieniem nr 133/2020 z dnia 28.02.2020r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nałożył na Gminę Miasto Łódź obowiązek dostarczenia sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby ekspertyzy technicznej wraz z dokumentacją techniczno - budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego nieużytkowanego budynku, zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi (dz. nr 143/2, G- 4).

Z przedłożonej w dniu 10.06.2020r. „Ekspertyzy technicznej dotyczącej budynku użytkowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi“ z kwietnia 2020r. wynika, że po zapoznaniu się ze stanem technicznym budynku oraz przeprowadzeniu analiz stateczno-wytrzymałościowych nakazują się niezwłocznie wykonać rozbiórkę przedmiotowego budynku.

Do w/w ekspertyzy załączono „Projekt rozbiórki budynku użytkowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi “ z kwietnia 2020r.

Po analizie zebranego materiału dowodowego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdza, że w rozpatrywanej sprawie znajduje zastosowanie tryb wskazany w art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdzający, że 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.

Z poczynionych ustaleń jednoznacznie wynika, że spełnione są przesłanki zastosowania cytowanego przepisu – rozważany budynek nie jest użytkowany, jak również nie nadaje się do remontu. Warto zauważyć, że okolicznością pozbawioną znaczenia jest przyczyna nieużytkowania obiektu – czy jest to rezultat samodzielnej decyzji właściciela, czy też nakazu organu administracji publicznej [zob. Woźniak C. (w:) Kisilowska H. (red.): Prawo budowlane z umowami w działalności inwestycyjnej. Komentarz, wyd.2., Warszawa 2010, s.323.]. W prowadzonym postępowaniu zostały ustalone zamierzenia współwłaścicieli obiektu (protokół rozprawy administracyjnej z dnia 16.07.2020r ).

Tryb postępowania organu nadzoru budowlanego w sprawach, o których mowa w art. 67 ustawy Prawo budowlane szczegółowo reguluje Rozporządzenie wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 72 ust. 1 PrBud. Zgodnie z przepisem § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych z dnia 30 sierpnia 2004r., przed wydaniem rzeczonyj decyzji właściwy organ: 1) ustala przyczyny niewykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego; 2) 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; 3) przeprowadza rozprawę. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi uczynił zadość wszystkim ww. wymogom.

W myśl § 6 Rozporządzenia na podstawie ustaleń wynikających z oględzin, rozprawy oraz ekspertyzy technicznej, jeśli był nałożony obowiązek jej sporządzenia, właściwy organ, po stwierdzeniu, że obiekt budowlany lub jego część nie nadaje się do remontu, wykończenia lub odbudowy, wydaje decyzję o nakazie rozbiórki. Jak stanowi przepis § 7 ust. 1 Rozporządzenia,

1

w decyzji, o której mowa w § 6, właściwy organ wyznacza właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni, technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin jej zakończenia oraz uporządkowania terenu. Termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki.

Terminy rozpoczęcia i zakończenia rozbiórki i uporządkowania terenu Ustawodawca zasadniczo pozostawił uznaniu organu nadzoru budowlanego, z zastrzeżeniem ograniczenia wynikającego wprost z § 7 ust. 1 zdanie drugie Rozporządzenia. Ustalając rzeczzone terminy tut. organ miał na uwadze przywołane ograniczenie, jak również warunki techniczno-organizacyjne wykonania obowiązku.

W postępowaniu w trybie art. 67 PrBud organ nadzoru budowlanego działa z urzędu, mając na celu zapewnienie utrzymania obiektów budowlanych w prawidłowym stanie technicznym, zaś decyzja nakazująca rozbiórkę, wydana w tym trybie, wiąże właściciela nieruchomości i może być przedmiotem egzekucji.

Zgodnie z treścią art.10 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić czynny udział stronom w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W związku z powyższym pismem z dnia 23.07.2020r. strony postępowania zostały zawiadomione zgodnie z zasadą art. 10 K.P.A. o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w sprawie, jak również o możliwości zgłaszania uwag co do jego treści. Strony nie skorzystały z przysługującego im prawa.

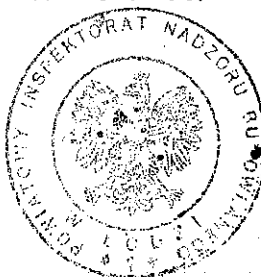
Zgodnie z art. 104 K.P.A. organ administracji załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec o rozbiórce nieużytkowanego budynku frontowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi (dz. nr 143/2, obręb ewid. G-4) zgodnie z „Projektem rozbiórki budynku użytkowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi” z kwietnia 2020r. opracowanego przez mgr inż. Mariusza Kosałkę posiadającego upr. bud. MAP/BO/0028/12.

Właścicielem przedmiotowego budynku przyfrontowego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi jest Gmina Miasto Łódź repr. przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy Al.T.Kościuszki 47 w Łodzi i jednocześnie jest adresatem niniejszej decyzji.

#### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, 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. O zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego, dołączając oświadczenie kierownika budowy stwierdzające przyjęcie obowiązku kierowania robotami budowlanymi.
4. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
  - roboty należy prowadzić pod kierunkiem uprawnionego kierownika budowy;
  - podczas wykonywania robót należy prowadzić dziennik budowy;
  - prawa osób trzecich nie zostaną naruszone; rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych;
  - przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6.02.2003 r. (Dz.U. nr 47 poz. 401 z 2003 r.).
5. Prawa osób trzecich nie mogą być naruszone. Rozstrzyganie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych.
6. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
*Bohdan Wielanek*

W załączeniu:

1. „Projekt rozbiórki budynku użytkowego zlokalizowanego przy ul. Lubelskiej 7 w Łodzi” z kwietnia 2020r. opracowanego przez mgr inż. Mariusza Kosałkę posiadającego upr. bud. MAP/BO/0028/12

Otrzymuje do wykonania:

1. Gmina Miasto Łódź rep. przez Zarząd Lokali Miejskich, Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,

Otrzymuje bez załączników:

2. Pan Bogusław Żwiryn, ul. Łódzka 56, 95-050 Konstantynów Łódzki,
3. Gmina Miasto Łódź rep. przez Zarząd Dróg i Transportu, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź,
4. Gmina Miasto Łódź rep. przez UMŁ Departament Pracy, Edukacji i Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej, ul. Piotrkowska 175, 90-447 Łódź,

Do wiadomości:

1. UMŁ Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90 – 926 Łódź,
2. a/a.