

Łódź, dnia 06.11.2023 r.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W Łodzi
91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/1158-23/T- 166 /23/B/LK

DECYZJA NR 651 / 2023



Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.) oraz art. 10 § 2 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) , po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

nakazuję

Zarządowi Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47 , 90- 514 Łódź

usunięcie zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, jakie stwarza stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oficyny) usytuowanego w Łodzi przy ul. Zachodniej 33 w Łodzi (działka nr 309/1, obręb B-46), poprzez usunięcie elementów grożących zawaleniem, tj. konstrukcji dachu oraz ścian zewnętrznych budynku do poziomu stropu nad parterem w terminie do 31 stycznia 2024r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 03.07.2023r. Zarządu Lokali Miejskich zwrócił się „o interwencję w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie nieruchomości przy ul. Zachodniej 33 w Łodzi (działka nr 309/1 w obrębie B-46)”. Do w/w pisma został przedłożony protokół nr 956/2023 z dnia 22.04.2023r. z okresowej „pięcioletniej” i „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku z którego wynika, że „ budynek frontowy znajduje się w dopuszczającym stanie technicznym, jednakże zapewnienie jego pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania remontu budynku”. Nie został przedłożony żaden protokół dotyczący stanu technicznego budynku mieszkalnego (oficyny) usytuowanego w głębi działki.

W trakcie czynności kontrolnych przeprowadzonych na w/w nieruchomości Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, że na przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane są dwa obiekty budowlane. W części frontowej działki istnieje parterowy, murowany budynek handlowy. Bezpośrednio do budynku frontowego przylega piętrowy murowany budynek mieszkalny, obecnie nieużytkowany. Budynki w/w usytuowane są zewnętrznymi ścianami, od strony północnej, w granicy z działką nr 304/10 przy ul. Zachodniej 31. W budynku oficyny w znacznej części zawaleniu uległa drewniana konstrukcja dachu oraz część ściany zewnętrznej od strony północnej - od strony działki przy ul. Zachodniej 31. Z uwagi na powstałe zniszczenia, stan techniczny budynku będzie ulegał dalszej dewastacji. Jego ogólny stan techniczny można określić jako nieodpowiedni . Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że brak jest możliwości ustalenia właścicieli nieruchomości. Z wypisu z rejestru gruntów wynika, że władającym nieruchomością jest Zarząd Lokalu Miejskich w Łodzi. Z pisma z dnia 23.09.2023r. Łódzkiego Ośrodka Geodezji wynika, że osoby fizyczne ujawnione jako władający przedmiotową nieruchomością zostali wpisani do ewidencji gruntów na podstawie protokołu ustalenia stanu władania, sporządzonego podczas założenia ewidencji gruntów w 1977r.

Wobec powyższych ustaleń należy uznać, że władającym upoważnionym do wykonywania czynności prawnych jest Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi. Jednocześnie należy wskazać, że Zarząd Lokali Miejskich wykonywał funkcję zarządcy, o czym może świadczyć wykonanie okresowej kontroli budynku frontowego zlokalizowanego na w/w nieruchomości. Tak więc podmiot wpisany do ewidencji gruntów i budynków jako władający sprawuje swoje władztwo nad rzeczą z zamiarem jego wykonywania jak właściciel, to również będzie on zobowiązany do zapewnienia prawidłowego utrzymania stanu obiektów

budowlanych, znajdujących się na takiej nieruchomości. Z tych względów w sytuacji braku właściciela, bądź zarządcy nieruchomości podmiot wpisany do ewidencji gruntów i budynków jako władający nieruchomością jest adresatem decyzji, o której mowa w art. 66 w związku z art. 61 Prawa budowlanego (zob. wyrok NSA II OSK 976/15 z 12.01.2017r.).

W myśl przepisu 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 oszpecenie otoczenia - właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zgodnie z art. 10 § 2 Kpa *organy administracji publicznej mogą odstąpić od zasady określonej w § 1 tylko w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodą materialną oraz zgodnie z art. 108 § 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 niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności bezspornie przemawia konieczność niezwłocznego usunięcia stanu zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia ze strony obiektu budowlanego przy ul. Zachodniej 33 w Łodzi, co niewątpliwie jest również 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, ul. Traugutta 25, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie 14 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. Przy realizacji robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - a) roboty budowlane należy prowadzić pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane;
 - 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 06.02.2003r. 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. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Do wiadomości:

1. UMŁ Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego
Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź
2. MPM ZACHODNIA MATEJKA Sp. k.
ul. Partyzantów 11, 46-100 Namysłów
3. a/a