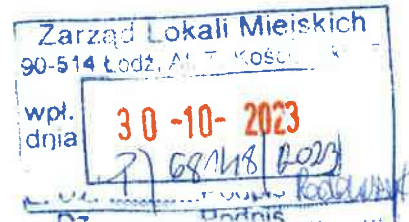


**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/1485-20/T- 159 /2023/W/BN



DECYZJA nr 629 /2023

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) oraz art. 104, art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję-

Gminie Miastu Łódź

usunięcie stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi , mienia oraz środowiska jakie stwarza nieużytkowany budynek gospodarczy - poprzeczna oficyna (ubikacje i pralnia) , zlok. w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5 (dz. nr 17 obręb W-29) poprzez : usunięcie grożących zawaleniem: elementów konstrukcji stropodachu drewnianego, ścian zewnętrznych do bezpiecznej wysokości, tj. do poziomu gruntu oraz zasypaniem zbiornika na nieczystości ciekłe po dezynfekcji dołu w terminie do 30.11.2023r.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego i oględzin budynku gospodarczego - poprzecznej oficyny (ubikacji i pralni), zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5 (dz. nr 17 obręb W-29), dokonanych w dniu 04.09.2020r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że: na nieruchomości w południowej granicy znajduje się budynek gospodarczy (toalety i pralnia); pod budynkiem od strony północnej znajduje się zbiornik bezodpływowy (użytkowany) na nieczystości płynne, murowany; niewykończony od wewnątrz rapówką; nie zapewnia należytej szczelności; właz zamykający otwór do zbiornika wykonany jest z desek; budynek wybudowany w systemie tradycyjnym, ściany murowane z cegły, jednowarstwowe, z widocznymi rysami i pęknięciami, na elewacji widoczne ubytki tynku; budynek prawdopodobnie nie ma izolacji przeciwwilgociowych, konstrukcja stropodachu drewniana; uszkodzony sufit odpadł tynk z dużej części; widoczne zacieki od nieszczelnego dachu; budynek ma uszkodzone ogniomury i głowice kominowe; budynek wyposażony tylko w instalację elektryczną, na podwórku ustawiono toj-toj, woda ze źródła ulicznego. Podczas oględzin bez dokonania odkrywek nie można ocenić stanu technicznego konstrukcji drewnianej stropodachu, ani ścian zewnętrznych, czy rysy i pęknięcia są tylko powierzchniowe, czy na całą grubość ściany. Według przeglądu budowlanego pięcioletniego z lipca 2017r., wykonanego przez mgr inż. Nelly Hołownia, posiadającą uprawnienia nr 412/94/WŁ, stan techniczny budynku jest dopuszczający; obiekt wymaga kapitalnego remontu; wymienić należy wyeksploatowane elementy więźby dachowej i pokrycia dachu (w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia). Według przeglądu budowlanego rocznego z czerwca 2020 r., wykonanego przez Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia nr 179/93/WŁ, stan techniczny budynku jest nieodpowiedni; pilnie należy wykonać remont murów, wzmocnienie konstrukcji dachu, zalecana naprawa murku oraz klapy szamba. Według protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych z maja 2019 r., wykonanego przez mistrza kominiarskiego Krzysztofa Bednarkiewicza upr. nr 6230, objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom, przewody dymowe i wentylacyjne są nieszczelne, mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Według orzeczenia technicznego wykonanego w lipcu 2018 r., wykonanego przez mgr inż. Mariusza Kosałka posiadającego upr. budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAP/0376/POOK/13, zaleca się wykonanie następujących prac remontowych: hydroizolację; naprawę

zarysowań na elewacji; wzmocnienie więźby dachowej; wykonać remont posadzek betonowych i elewacji; wykonać przyłącze wodne; remont bezodpływowego zbiornika i stropu nad nim.

Po analizie zebranego materiału dowodowego, organ nadzoru budowlanego miał uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego budynku gospodarczego (poprzecznej oficyny - ubikacji i pralni), usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5 (dz. nr 17 obr. W-29) i postanowieniem nr 689/2020 z dnia 29.09.2020 r., nakazał Gminie Miasto Łódź przedłożenie sporządzonej przez odpowiednio uprawnione osoby, ekspertyzy technicznej (wraz z projektem budowlanym wskazującym jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości) dotyczącej stanu technicznego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem ścian zewnętrznych, drewnianej konstrukcji stropodachu, zbiornika na nieczystości ciekłe (usytuowanego częściowo pod budynkiem) i stropu nad nim, w terminie do 31 grudnia 2020 r.

W dniu 13.10.2020r., na w/w postanowienie Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy Al. Kościuszki 47, reprezentujący Gminę Miasto Łódź, złożył zażalenie.

W dniu 27.11.2020r., po rozpatrzeniu zażalenia Łódzki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem nr 204/2020, postanowił uchylić w całości postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi nr 689/2020 z dnia 29.09.2020 r., znak: PINB/7356/1485-20/T-104/2020/W/ZKK/GBo i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Po ponownym przeanalizowaniu sprawy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, że wskazane w/w nieprawidłowości stanu technicznego: ścian zewnętrznych, drewnianej konstrukcji stropodachu, zbiornika na nieczystości ciekłe (usytuowanego częściowo pod budynkiem) i stropu nad nim, stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

Ogólny stan techniczny budynku gospodarczego (poprzecznej oficyny) ubikacji i pralni, w którym nie wykonywano na bieżąco napraw i nie usuwano stwierdzonych nieprawidłowości również budzi szereg wątpliwości co do bezpieczeństwa jego użytkowania, których to wątpliwości Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie ma możliwości wyjaśnienia we własnym zakresie, przy zastosowaniu dostępnych środków. Przedłożone orzeczenie techniczne wykonane w lipcu 2018r. nie odzwierciedla aktualnego stanu technicznego budynku.

W rozpatrywanym przypadku ocena stanu technicznego budynku wymaga przeprowadzenia szczegółowych pomiarów, obliczeń dot. stopnia zużycia i oceny funkcjonowania elementów konstrukcyjnych budynku.

Postanowieniem nr 932/2020 z dnia 31.12.2020r. organ nadzoru budowlanego nakazał Gminie Miasto Łódź przedłożenie w terminie do dnia 31.03.2021 r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego budynku gospodarczego - poprzecznej oficyny (ubikacji i pralni), zlok. w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5 (dz. nr 17 obr. W-29), ze szczególnym uwzględnieniem ścian zewnętrznych, drewnianej konstrukcji stropodachu, zbiornika na nieczystości ciekłe (usytuowanego częściowo pod budynkiem) i stropu nad nim.

Podaniem datowanym na dzień 31.03.2021r. (l.dz. 3320/21) Pan Marcin Pawlak – p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi zwrócił się o przedłużenie terminu wynikającego z powyższego postanowienia, gdyż z uwagi na nieprawidłowości stanu technicznego budynku zostały podjęte działania zmierzające do wyłączenia budynków z użytkowania oraz wykwaterowania mieszkańców”. W podaniu wniesiono o zmianę terminu wykonania obowiązku, do dnia 30 czerwca 2021 r.

Postanowieniem nr 342/2021 z dnia 20.04.2021r. organ nadzoru budowlanego zmienił termin wykonania zobowiązania do dnia 30.06.2021r.

Pismem z dnia 28.09.2021r. znak: PINB/7356/1485-20/R-3854/2021/W/LiK Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wezwał Gminę Miasto Łódź do wykonania obowiązku nałożonego postanowieniem nr 932/2020 z dnia 31.12.2020r.

W odpowiedzi na podanie datowane na 26.10.2021r., (l.dz. 12061/21), zawierające wniosek o „umorzenie postępowania nakazującego przedłożenie kolejnej ekspertyzy technicznej” dotyczącej stanu technicznego budynku gospodarczego (poprzecznej oficyny) ubikacji i pralni, zlok. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5 (dz. nr ewid. 17, obr. W-29), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wyjaśnił, iż w myśl art. 105 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. W niniejszym postępowaniu, ogólny stan techniczny budynku gospodarczego -

poprzecznej oficyny (ubikacji i pralni), w którym nie wykonywano na bieżąco napraw i nie usuwano stwierdzonych nieprawidłowości budził szereg wątpliwości co do bezpieczeństwa jego użytkowania. Szczególne wątpliwości dotyczyły stanu technicznego ścian zewnętrznych, drewnianej konstrukcji stropodachu, zbiornika na nieczystości ciekłe (usytuowanego częściowo pod budynkiem) i stropu nad nim. Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 oraz zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. Wobec powyższego należy podkreślić, iż właściciel lub zarządca ma ustawowy obowiązek utrzymywania obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym, przez cały czas jego istnienia. Przepisy KPA nie przewidują możliwości wydania decyzji (względnie postanowienia) w sprawie odmowy umorzenia postępowania administracyjnego. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że w takim przypadku organ administracji publicznej daje wyraz swemu stanowisku dopiero w decyzji kończącej merytorycznie sprawę w danej instancji (por. wyr. WSA w Warszawie z dnia 08.03.2005 r., VI SA/Wa 965/04; wyr. WSA w Łodzi z dnia 13.03.2009 r., II SA/Łd 977/08). Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, odnosząc się do żądania „wydania decyzji nakazującej wyłączenie budynku gospodarczego (poprzecznej oficyny) z użytkowania, w razie konieczności również jego rozbiórkę”, poinformował wnioskodawcę, iż organ nadzoru budowlanego nie może ingerować w uprawnienia właścicielskie w stopniu wykraczającym poza określony przez ustawodawcę standard oczekiwań względem użytkowanego obiektu budowlanego. Tak więc, wydanie decyzji nakazującej wyłączenie budynku z użytkowania, bądź nakazującej jego rozbiórkę może nastąpić tylko w określonych ustawowo okolicznościach. Natomiast właściciel obiektu budowlanego, realizując prawo własności, może rozporządzać własną rzeczą, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Właściciel w każdym czasie, może sam zaprzestać użytkowania obiektu budowlanego, dbając jednocześnie, aby nie stwarzał on zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska. Właściciel może również w każdym czasie rozebrać obiekt budowlany (dochowując procedury administracyjnej) niezależnie od jego stanu technicznego.

W dniu 10.06.2022r. (l.dz.5850/22), Zarząd Lokali Miejskich przedłożył ekspertyzę techniczną oraz projekt budowlano-wykonawczy sporządzone w kwietniu 2022r. przez mgr inż. Marcina Majewskiego (upr. nr LOD/1133/PWOK/09) zabezpieczenia przedmiotowego obiektu oraz informacją, iż do czasu wykwaterowania wszystkich lokatorów z budynków mieszkalnych budynek służy do zaspokajania potrzeb mieszkańców.

Z w/w ekspertyzy technicznej wynikało, iż stan techniczny budynku określa się jako przedawaryjny tzn. cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, a ich stan może stanowić zagrożenie dla użytkowników budynku; stan obecny uniemożliwia bezpieczne użytkowanie pomieszczenia pralni oraz pomieszczenia WC; stan techniczny podziemnego zbiornika na ścieki (szamba) określono, jako przedawaryjny i zbiornik zagraża bezpieczeństwu użytkowników oraz pod względem sanitarnym; należy natychmiast wyłączyć budynek z użytkowania i zabezpieczyć przed dostępem ludzi; trwale odłączyć od budynku instalację elektryczną; dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców kompaktową toaletę należy przenieść w bezpieczne miejsce co najmniej 3,0 m od zbiornika szamba. Z przedłożonego projektu zabezpieczeń wynika, iż należy podstemplować konstrukcje dachu, w zamurowanych otworach okiennych zamontować nawiewniki, zamurować otwory okienne i drzwiowe po demontażu stolarki wraz z otynkowaniem ścian.

W dniu 04.08.2022r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził oględziny budynku gospodarczego - poprzeczna oficyna (ubikacje i pralnia) usyt. na nieruchomości w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5, w trakcie których stwierdzono iż: budynek w części ubikacji jest nieużytkowany; toaleta toy-toy zewnętrzna w części południowo-wschodniej posesji; pomieszczenie pralni otwarte ogólnodostępne; widoczne uszkodzenie ogniomuru, dach w części wschodniej zapadnięty, ściany z widocznymi dużymi pęknięciami, zawilgocenie fundamentów; zalany sufit (tynek na trzcinie i deskowanie); stan budynku awaryjny. Pełnomocnik Zarządu Lokali Miejskich oświadczył, iż budynek zostanie niezwłocznie rozebrany.

Ze względu na zły stan budynku i brak uzupełnionej ekspertyzy stanu technicznego budynku oraz projektu określającego w jednoznaczny sposób usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, w dniu 30.08.2023r. organ nadzoru budowlanego przeprowadził oględziny budynku gospodarczego - poprzeczna oficyna (ubikacje i pralnia), w trakcie których stwierdzono, że budynek wyłączony jest z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych; drzwi i okna zabezpieczone trwale płytami OSB, brak dostępu do wnętrza; z oględzin ścian zewnętrznych i dachu wynika, że stan budynku jest awaryjny i grozi zawaleniem dachu do wnętrza; korzystanie z WC zapewnione zostało toaletą toy-toy dla najemców lokali mieszkalnych (frontowego i lewej oficyny; na posesji brak przyłącza wodociągowego i kanalizacji).

Ze względu na pogłębiającą się degradację budynku i wystąpienie stanu bezpośredniego zagrożenia życia ludzi i mienia oraz środowiska z powodu groźby zawalenia się elementów konstrukcji stropodachu drewnianego, ścian zewnętrznych oraz stanu technicznego zbiornika na nieczystości ciekłe, organ nadzoru budowlanego zobowiązany jest to zastosowania art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) i nakazać Gminie Miasto Łódź usunięcie stwierdzonego zagrożenia bezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzi, mienia oraz środowiska jakie stwarza nieużytkowany budynek gospodarczy - poprzeczna oficyna (ubikacje i pralnia), zlok. w Łodzi przy ul. Częstochowskiej 5 (dz. nr 17 obręb W-29) poprzez: usunięcie groźących zawaleniem: elementów konstrukcji stropodachu drewnianego, ścian zewnętrznych do bezpiecznej wysokości, tj. do poziomu gruntu oraz zasypaniem zbiornika na nieczystości ciekłe po dezynfekcji dołu.

W odrębnych postępowaniach administracyjnych dotyczących stanów technicznych: budynku mieszkalnego frontowego oraz budynku mieszkalnego lewej oficyny ze względu zagrożenie zawaleniem się do wnętrza obu obiektów, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi działając na podstawie art. 68 pkt 1 i pkt 3 lit a i b ustawy z dnia 07.07.1994 r. PrBud wydał dwie odrębne decyzje opróżnienia budynków i wykonania zabezpieczeń.

Ze względu na niecierpiącą zwłoki konieczność załatwienia sprawy, przed wydaniem decyzji w przedmiotowej sprawie, organ nadzoru budowlanego odstąpił od zasady czynnego udziału stron w niniejszym postępowaniu administracyjnym.

Zgodnie z treścią art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości określając termin wykonania obowiązku.

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”.

Zgodnie z treścią art. 61 Prawa budowlanego za utrzymanie budynku w odpowiednim stanie technicznym odpowiedzialny jest właściciel. W rozpatrywanej sprawie właścicielem budynku jest Gmina Miasto Łódź, a co za tym idzie jest adresatem rozstrzygnięcia.

Ponieważ, nałożony niniejszą decyzją obowiązek ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa ludzi, należało orzec jak w rozstrzygnięciu.

POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Traugutta 25 za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
2. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający decyzję.
3. Przy wykonywaniu nakazanych robót należy zachować następujące warunki:
 - a. prawa osób trzecich nie zostaną naruszone. Rozstrzyganie sporów z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych,
 - b. roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi,
 - c. przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. (Dz. U. Nr 47 poz. 401)

Otrzymuje do wykonania:

Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez:
Zarząd Lokali Miejskich, Al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Do wiadomości:

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



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek