

POWIATOWY INSPEKTOR
NÁDZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi
91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7356/702-15/R-2831/2017/ŁŻ

207
Zarząd Lokali Miejskich
90-615 Łódź, Pl. Bartłomiejski 11
wpł. dnia 2017-06-19
L. D. 3787/6 Podpis

p. Włodnie
26.06.17
Łódź, dnia 09.06.2017 r.

1) TRM
2) RON 14
3) P. Zbikowski

DECYZJA NR 530 / 2017

22.06.2017

Działając na podstawie przepisu art. 66 ust 1 pkt 1 i 3, art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 290 ze zmianami, dalej „PrBud”) oraz przepisów art. 10 § 2 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 23 ze zmianami, dalej „KPA”), po rozpoznaniu sprawy z urzędu,

p.o. Zastępcy Dyrektora
ds. Technicznych
Tadeusz Lik

nakazuję

Gminie Miejskiej Łódź

usunięcie stanu zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, jak również stwierdzonych nieprawidłowości stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przędzalnianej 11 w Łodzi,

I. w terminie do dnia 31 sierpnia 2017 r., poprzez: 1) przemalowanie trzonów kominowych znajdujących się w ścianach zewnętrznych północnej i południowej; 2) zszycie prętami stalowymi ścian zewnętrznych; 3) wzmocnienie belkami stalowymi nadproży okiennych w ścianie zewnętrznej zachodniej; 4) skucie odparzonych tynków ze ścian zewnętrznych; 5) zabezpieczenie pustostanu na parterze przed dostępem osób postronnych; 6) wymianę uszkodzonych drzwi wejściowych;

II. w terminie do dnia 31 maja 2018 r., poprzez: 7) wykonanie obróbek blacharskich gzymsu pośredniego na ścianie zewnętrznej południowej; 8) wymianę porażonych biologicznie i wzmocnienie pozostałych belek oraz innych drewnianych elementów stropów międzykondygnacyjnych; 9) uszczelnienie przewodów kominowych znajdujących się w ścianach zewnętrznych północnej i południowej; 10) wymianę uszkodzonej stolarki okiennej w otworach okiennych znajdujących się na klatce schodowej i poddaszu; 11) wykonanie balustrad do wysokości 0,85 m nad podłogą, zabezpieczających otwory okienne znajdujące się na klatce schodowej; 12) zabezpieczenie tablic bezpiecznikowych znajdujących się na klatce schodowej przed ingerencją osób postronnych

– zgodnie z opracowaniami pn. „Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku” i „Projekt remontu” sporządzonymi w styczniu/lutym 2017 roku przez mgr inż. Janusza Freya i mgr inż. Marka Majewskiego, stanowiącymi załączniki do niniejszej decyzji

oraz

zakazuję użytkowania ww. obiektu budowlanego w całości do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Decyzji nada się rygor natychmiastowej wykonalności.

Zarząd Lokali Miejskich
RON 14
wpł. dnia 27-06-2017
L. D. 5746P8 KANCELARIA

UZASADNIENIE

Pismem datowanym na 26.11.2014 r. (data wpływu: 01.12.2014 r., L.dz.10927-14) Pan Dariusz Józefowicz (uprawnienia budowlane nr LOD/1693/OWOK/12), działając w trybie przepisu art. 70 ust. 2 PrBud, przesłał Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Łodzi kopię protokołu z okresowej („pięcioletniej”) kontroli stanu technicznego budynku przy ul. Przędzalnianej 11 w Łodzi przeprowadzonej przezeń w dniu 09.09.2014 r., informując jednocześnie, że „[...] podczas przeprowadzonej kontroli stwierdzono uszkodzenia, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi [...]”.

W związku z powyższym tut. organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające, w wyniku którego ustalono, że:

- nieruchomość położona przy ul. Przędzalnianej 11 w Łodzi stanowi działkę nr 182/2 w obrębie W-24 (raport o danych z ewidencji gruntów z dnia 03.12.2014 r.);
- właścicielem nieruchomości jest Gmina Miejska Łódź (informacja o treści księgi wieczystej nr LD1M/00289022/3 z dnia 21.05.2015 r.);
- nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (z dwoma lokalami użytkowymi na parterze) trzykondygnacyjnym z poddaszem, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej (ściany murowane, stropy i konstrukcja dachu drewniane, biegi schodowe z elementów prefabrykowanych opartych na belkach stalowych, a powyżej II piętra drewniane, spoczniki ceglane w formie sklepień łukowych); część lokali jest nieużytkowanych; na klatce schodowej widoczne są pionowe pęknięcia na styku ściany podłużnej i poprzecznej; w ścianie zewnętrznej południowej istnieje pęknięcie pionowe, biegnące przez całą wysokość i przechodzące przez pełną grubość ściany (widoczny prześwit) o rozwarości do 1,5 cm; na ścianach zewnętrznych wschodniej i zachodniej w rejonie nadproży okiennych na wszystkich kondygnacjach występują pionowe pęknięcia; elementy konstrukcyjne dachu są porażone biologicznie (protokół czynności kontrolnych z dnia 20.05.2015 r.);
- w treści przywołanego na wstępie protokołu z okresowej („pięcioletniej”) kontroli stanu technicznego budynku wskazano liczne nieprawidłowości, w tym: „- fundamenty i izolacja obiektu: - widoczne spękania ścian konstrukcyjnych wskazujących min. na prace fundamentów budynku, stan zły; - ściany: [...] spękania ścian konstrukcyjnych przechodzące przez całą szerokość ściany - dokonać wzmocnienia np. poprzez spięcie ścian lub wzmocnienie iniekcyjne, stan zły, należy usunąć usterki bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli” (pisownia wszystkich cytatów oryginalna); zwrócono też uwagę na niewykonanie zaleceń sformułowanych w trakcie poprzedniej kontroli okresowej, przeprowadzonej w październiku 2009 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi wszczął z urzędu postępowanie administracyjne, o czym poinformował stronę pismem z dnia 26.05.2015 r. znak: PINB/7356/702-15/T/74/ZKK/GBo. Jednocześnie tut. organ wydał **postanowienie nr 266/2015 z dnia 26.05.2015 r. znak: PINB/7356/702-15/T/74-15/ZKK/GBo**, którym na podstawie art. 81c ust. 2 PrBud zobowiązał Gminę Miejską Łódź do przedłożenia, w terminie do dnia 31.07.2015 r., ekspertyzy technicznej: stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Przędzalnianej 11 w Łodzi.

Przy podaniu datowanym na 30.06.2015 r. (data wpływu: 01.07.2015 r., L.dz.5963-15) strona dostarczyła tut. organowi opracowanie pn. „*Ekspertyza stanu technicznego wraz z jednoznacznym sposobem usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 11*” sporządzone w czerwcu 2015 r. przez mgr inż. arch. Barbarę Macharowską-Woźniwodę (uprawnienia budowlane nr 190/94/WŁ) i mgr inż. Waldemara Nowackiego (uprawnienia budowlane nr 306/85/WŁ). Z treści ww. opracowania wynika w szczególności, że: „[...] stan techniczny budynku jest niezadowolający. W celu wykonania remontu obiektu i doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami należy wyłączyć z użytkowania cały obiekt. [...] Brak powiązania ściany wewnętrznej poprzecznej z podłużnymi w klatce schodowej obiektu może spowodować utracenie stabilności elementów konstrukcyjnych. [...] Wymienić

uszkodzone elementy konstrukcyjne drewnianych stropów między kondygnacyjnych. [...] Wykonać naprawę pękniętych nadproży okiennych i drzwiowych. Wykonać uszczelnienie użytkowanych kominów. [...] Użytkowanie obiektu w obecnej stanie może zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia w związku z powyższym jest uzasadnione wyłącznie z użytkowania całego obiektu". Z kolei przy podaniu datowanym na 28.07.2015 r. [data wpływu: 27.07.2015 r. (sic!), L.dz.6763-15] przedłożono opracowanie pn. „Projekt usunięcia nieprawidłowości stanu technicznego wynikających z ekspertyzy budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 11" sporządzone w lipcu 2015 roku przez ww. autorów, zaś przy podaniu datowanym na 28.08.2015 r. (data wpływu: 31.08.2015 r., L.dz.7820-15) część graficzną wspomnianego projektu.

Po analizie dokumentów dostarczonych przez stronę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi uznał, że niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem. W związku z tym (wobec nieskuteczności kolejnych wezwań do usunięcia braków) tut. organ zastosował procedurę wykonania zastępczego obowiązku określonego w postanowieniu nr 266/2015 z dnia 26.05.2015 r. W tym celu **postanowieniem nr 564/2016 z dnia 27.07.2016 r. znak: PINB/7325/702-15/R-5331/16/W/MG** zobowiązał stronę do złożenia zaliczki, a następnie zlecił wykonanie stosownej ekspertyzy.

Z uzyskanych tym sposobem opracowania pn. „Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku” sporządzonego w styczniu/lutym 2017 roku przez mgr inż. Janusza Freya i mgr inż. Marka Majewskiego (uprawnienia budowlane nr LOD/1133/PWOK/09) wynika między innymi, że: „W trakcie inwentaryzacji budynku stwierdzono występowanie następujących wad i uszkodzeń: - pionowe pęknięcia oraz pionowe i ukośne zarysowania ścian zewnętrznych; - ukośne ścięcia wraz z przemieszczeniem fragmentów nadprożowo-podokiennych ściany zewnętrznej zachodniej; [...] - odparzone i zagrożone odpadnięciem tynki elewacji południowej i zachodniej; - spróchniałe głowice belek stropowych stropów poddasza i międzykondygnacyjnych; - nadmierne ugięcie belek stropu poddasza; [...] - nieuszczelnienie trzonów kominowych zlokalizowanych w ścianach szczytowych (północnej i południowej) uniemożliwiające bezpieczne użytkowanie przewodów dymowych; [...] - brak barierki ochronnej zabezpieczającej okna na półpiętrach klatki schodowej (zbyt mała wysokość podokiennika); [...] - porażenie biologiczne grzybami szkodnikami drewna drewnianych belek stropu poddasza oraz desek wsuwanki i podłogowych; [...] - uszkodzona stolarka okienna lub jej brak w pustostanach, na klatce schodowej oraz na strychu użytkowym; [...] - niedostateczna nośność krokwi i płatwi konstrukcji dachu; - niedostateczna nośność belek stropowych stropów poddasza i międzykondygnacyjnych [...]” i dalej: „Stan techniczny trzonów kominowych ścian szczytowych określa się jako »awaryjny«, tzn. cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, a ich stan **bezpośrednio zagraża bezpieczeństwu użytkowników**. [...] Stan techniczny budynku określa się jako »zły« tzn. cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, a ich stan **może zagrazić bezpieczeństwu w wyniku ich nagłego pogorszenia**". Do ekspertyzy dołączono projekt budowlany robót mających na celu usunięcie występujących nieprawidłowości.

Z informacji o treści księgi wieczystej nr LD1M/00289022/3 z dnia 07.06.2017 r. wynika aktualność wcześniejszych ustaleń co do stanu prawnego nieruchomości.

W związku z opisanym powyżej stanem faktycznym i prawnym w pierwszej kolejności godzi się wyjaśnić, że zgodnie z przepisem art. 61 pkt 1 PrBud właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2. Jak stanowi przepis art. 5 ust. 2 PrBud, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, **nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej**, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 (to jest m.in. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego). Nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisu art. 66 PrBud, będzie z reguły wynikiem zużycia

technicznego lub nagłych zdarzeń występujących po oddaniu obiektu do użytkowania (zob. wyr. WSA w Warszawie z dnia 26.04.2005 r., VII SA/Wa 579/04; wyr. NSA z dnia 17.09.2009 r., II OSK 1394/08; wyr. NSA z dnia 03.04.2009 r., II OSK 427/08).

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności z ustaleń poczynionych na podstawie czynności kontrolnych, dokumentów, o których mowa w art. 62 PrBud oraz dostarczonych ekspertyz, niewątpliwie wynika naruszenie powyższych wymogów. Jednocześnie charakter występujących nieprawidłowości (pęknięcia trzonów kominowych i ścian zewnętrznych, również w rejonie nadproży okiennych, niedostateczna nośność stropów międzykondygnacyjnych, odparzenia tynków zewnętrznych, nieszczelność przewodów kominowych, uszkodzona stolarka okienna i niedostateczna wysokość podokienników w częściach wspólnych budynku, niezabezpieczone tablice bezpiecznikowe) w zestawieniu z wysokością budynku (~ 13,00 m), jego położeniem bezpośrednio przy ciągach komunikacyjnych pieszym i jeźdnym, jak również z faktem, iż teren nieruchomości oraz sam budynek nie są zabezpieczone przed dostępem osób postronnych, powoduje, iż przedmiotowy obiekt budowlany **może zagrażać życiu i zdrowiu ludzi jak również bezpieczeństwu mienia**. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne – a zarazem konieczne – jest nakazanie wykonania robót budowlanych określonych w sentencji niniejszej decyzji w trybie art. 66 PrBud.

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 oszpeccenie otoczenia - organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. „*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).

Zgodnie z art. 66 ust. 2 PrBud w decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, właściwy organ może **zakazać użytkowania obiektu budowlanego** lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Zważywszy na zakres robót budowlanych koniecznych do wykonania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ul. Przędzalnianej 11 w Łodzi oraz ich wpływ na możliwość bezpiecznego użytkowania obiektu (m.in. wymiana i wzmocnienie belek stropowych) uzasadnione jest skorzystanie przez tut. organ z kompetencji przyznanej przytoczonym przepisem.

Należy wyjaśnić, że ewentualny brak odpowiednich środków finansowych potrzebnych na wykonanie remontu jest okolicznością pozbawioną znaczenia z punktu widzenia regulacji art. 61 i n. PrBud (por. wyr. NSA – Ośrodek zamiejscowy w Szczecinie z dnia 20.01.2000 r., SA/Sz 1873/98). 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 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). Powyższe uzasadnia skierowanie decyzji do podmiotu określonego w rozstrzygnięciu.

Zgodnie z poglądem ugruntowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, właściciele nieruchomości sąsiednich nie są stronami w postępowaniu prowadzonym na podstawie przepisów Rozdziału 6. (Utrzymanie obiektów budowlanych) PrBud (zob. m.in. wyr. NSA z dnia 04.07.2007 r., II OSK 999/06; wyr. NSA z dnia 10.02.2011 r., II OSK 286/10; wyr. WSA we Wrocławiu z dnia 16.07.2009 r., II SA/Wr 173/09).

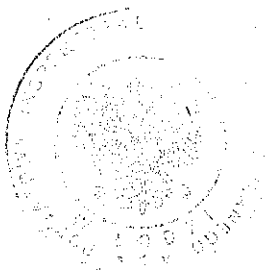
Jakkolwiek w myśl przepisu art. 10 § 1 KPA organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, to zgodnie z przepisem art. 10 § 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 niniejszej decyzji rygору natychmiastowej wykonalności bezspornie przemawia fakt, iż jej wykonanie usunie stan zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia ze strony budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości przy ul. Przędzalnianej 100 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. Przy realizacji obowiązku należy zachować następujące warunki:
 - a) roboty budowlane należy prowadzić pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane;
 - b) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy;
 - c) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone (rozstrzygnięcie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych);
 - d) 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);
 - e) należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do stosowania w budownictwie.
4. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi

[Signature]
[Illegible text]

Otrzymuje (wraz z załącznikami):

1. Gmina Miejska Łódź reprezentowana przez Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych w Łodzi, adres do korespondencji: Plac Barlickiego 11, 90-615 Łódź.

Do wiadomości:

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

