

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Łodzi

Łódź, dnia 30.11.2018 r.

91-202 Łódź ul. Warecka 3

PINB/7356/1685-2018/K/4-2018/ZKK/ESZ

DECYZJA NR 943/2018

Na podstawie przepisu art. 76 ust. 4 w zw. z art. 74 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 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 2016 r., poz. 29 ze zmianami, dalej „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

-nakazuję-

Gminie Miasto Łódź,

w etapie I

- 1) zabezpieczenie nieużytkowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi, który uległ katastrofie budowlanej w dniu 28.11.2018r., poprzez częściową rozbiórkę lewej oficyny do poziomu stropu nad parterem pozostawiając strop nad parterem i ściany poprzeczne o szerokości zmiennej na ich wysokości (począwszy od szer. 1,0 na kondygnacji poddasza do szer. 6-7m w poziomie stropu nad parterem) jako podpory dla ściany tylnej budynku sąsiadującego bezpośrednio zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Roosevelta 7 w Łodzi zgodnie z załączonym do niniejszej decyzji szkicem,
- 2) zamurowanie wszystkich otworów w pozostawionych ścianach poprzecznych budynku lewej oficyny i zabezpieczeniu pozostawionych przypór przed szkodliwym działaniem warunków atmosferycznych (poprzez wykonanie obróbek blacharskich i tynków zewnętrznych),
- 3) uporządkowanie terenu rozbiórki,

w etapie II

- 4) usunięcie zawalonych, zwisających i grożących zawaleniem elementów stropów międzykondygnacyjnych, elementów biegów klatki schodowej i więźby dachowej w budynku frontowym,
- 5) podstemplowanie znajdujących się w stanie awaryjnym elementów konstrukcyjnych budynku frontowego tj. ścian nośnych, stropów, ścian klatek schodowych, więźby dachowej zgodnie z „Orzeczeniem technicznym o stanie zachowania zabytkowej kamienicy śródmiejskiej z określeniem stopnia zniszczenia obiektu i jego elementów oraz sposobu doraźnego zabezpieczenia i docelowego zabezpieczenia wraz z aneksem” z 31.08.2018r. opracowanego przez mgr inż. arch. Adama Wanatowicza posiadającego uprawnienia nr 273/82,

- 6) usunięcie zagrożenia jakie stwarzają grożące zawaleniem głowice kominowe wystające ponad dach budynku frontowego oraz doraźnym zabezpieczeniu budynku frontowego przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych poprzez wykonanie doraźnego zadaszania,

w etapie III

- 7) usunięcie zawalonych, zwisających i grożących zawaleniem elementów stropów międzykondygnacyjnych, elementów biegów klatki schodowej i więźby dachowej w budynku prawej oficyny,
- 8) podstemplowanie znajdujących się w stanie awaryjnym elementów konstrukcyjnych budynku prawej oficyny tj. stropów, ścian klatek schodowych, więźby dachowej zgodnie z „Orzeczeniem technicznym o stanie zachowania zabytkowej kamienicy śródmiejskiej z określeniem stopnia zniszczenia obiektu i jego elementów oraz sposobu doraźnego zabezpieczenia i docelowego zabezpieczenia wraz z aneksem” z 31.08.2018r. opracowanego przez mgr inż. arch. Adama Wanatowicza posiadającego uprawnienia nr 273/82,
- 9) usunięcie zagrożenia jakie stwarzają grożące zawaleniem głowice kominowe wystające ponad dach budynku prawej oficyny oraz doraźnym zabezpieczeniu budynku prawej oficyny przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych poprzez wykonanie doraźnego zadaszania,

oraz zarządzam

- 10) zabezpieczenia miejsc katastrofy budowlanej przed dostępem osób postronnych,
- 11) utrzymywanie zabezpieczeń w ciągłej sprawności.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W dniu 28 listopada 2018 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynął e-mail z informacją o podejrzeniu wystąpienia katastrofy budowlanej w budynku przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi.

W związku z powyższym w dniu 29.11.2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny przedmiotowej nieruchomości i stwierdził, że:

- na nieruchomości usytuowany jest nieużytkowany budynek IV kondygnacyjny z poddaszem,
- budynek jest nieużytkowany,
- nieruchomość przy ul. Roosevelta 5 Łodzi posiada budynek frontowy i dwie boczne oficyny. Budynek przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi w części frontowej i lewej oficyny sąsiaduje bezpośrednio z budynkiem frontowym i oficyną prawą budynku przy ul. Roosevelta 7,
- budynki lewej i prawej oficyny są podpiwniczone,
- na elewacji od ulicy brak jest obróbek blacharskich parapetów, częściowo brak szklenia w oknach. Elewacja od ulicy wykończona jest cegłą klinkierową i posiada bardzo zdobiony detal architektoniczny. W nadprożach okiennych widoczne są zarysowania w połowie nadproża nad otworami okiennymi.
- w budynku frontowym brak jest stalowych belek biegów klatek schodowych i części stopni. pozostałości po stopniach prefabrykowanych oparte są wspornikowo na ścianach poprzecznych klatki schodowej. Komunikacja klatką schodową budynku frontowego jest nie możliwa a jej elementy grożą zawaleniem,
- ponadto doszło do zawalenia drewnianych stropów między kondygnacją IIIp. i IIp. oraz IIp. i Ip. a miejscami również między Ip. a parterem w budynku frontowym na łączeniu z budynkami oficyn oraz w części środkowej budynku frontowego od strony podwórza. Drewniana konstrukcja stropów międzykondygnacyjnych, posiada widoczne uszkodzenia biologiczne w całym swoim przekroju.
- instalacje wewnątrz budynku jest zdewastowane. Instalacje wewnętrzne elektryczne, wod.-kan i gazowe zostały wyrwane ze ścian i stropów.

W dniu 29.11.2018r. nie było możliwe wejście do budynków oficyn.

W dniu 30.11.2018r. oględzin budynku przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi z dachu nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 6 w Łodzi i stwierdzono, że:

- budynki prawej i lewej oficyny zlokalizowane są w odległości ok. 1,5m od budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 6 w Łodzi,
- ściana nośna elewacji oficyny lewej nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w pierwszym pionie otworów okiennych za klatką schodową, posiada w pasach międzyokiennych spękania nadproży w kształcie trójkątów na całej wysokości budynku oficyny. Nadproża uległy przemieszczeniu z płaszczyzny pionowej ściany i wystają z muru o ok. 2-5cm. Ponadto spoiny ścian nośnych lewej oficyny posiadają wypłukane spoiny między ceglami szczególnie w kondygnacji poddasza i IIIp. Ściana nośna elewacji zachodniej lewej oficyny w sąsiedztwie klatki schodowej na wysokości IIIp. i poddasza jest widocznie wybrzuszona z płaszczyzny pionowej. Stan techniczny budynku lewej oficyny ściany grozi zawaleniem,
- przez otwory okienne widoczne jest częściowe uszkodzenie stropu międzykondygnacyjnego między II a I p. budynku lewej oficyny, strop uległ częściowemu zawaleniu,
- przez otwory okienne widoczne są wiszące drewniane elementy świadczące, że zawaleniu uległ drewniany strop międzykondygnacyjny między IIIp. a poddaszem budynku prawej oficyny,
- połąć dachowa u zbiegu budynków prawej oficyny i budynku frontowego jest zapadnięta do wnętrza budynku,
- ściana szczytowa południowa lewej oficyny uległa przemieszczeniu i oddzieleniu od ściany tylnej zlokalizowanej w granicy z nieruchomością przy ul. Roosevelta 7,
- w budynku lewej oficyny częściowo zarwana jest konstrukcja dachu do wnętrza budynku oraz głowica kominowa. Pozostała konstrukcja więźby dachowej posiada liczne uszkodzenia pokrycia dachowego, połąć jest ugięta do wnętrza budynku. Brak jest obróbek blacharskich, odsłonięte i zgnite deski okapowe,
- na elewacjach budynku prawej i lewej oficyny oraz na połąci dachowej porasta roślinność o wysokości ok. 1,5m- 4m,
- całe pokrycie dachowe z papy na budynkach lewej, prawej i budynku frontowego jest uszkodzone, przerwana a miejscami stwierdzono jego całkowity brak co powoduje bezpośrednie narażenie na niekorzystne czynniki atmosferyczne wszystkich elementów konstrukcyjnych znajdujących wewnątrz budynku,
- budynek lewej oficyny nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi usytuowany jest prostopadle do znajdującej się o ok. 1,5m elewacji północnej użytkowanego budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego pod adresem Piłsudskiego 6 w Łodzi. Zawalenie pozostałej części budynku lewej oficyny i prawej oficyny spowoduje zagrożenie dla użytkowników budynku przy ul. Piłsudskiego 6 w Łodzi.

Po dokonaniu oględzin w dniu 29.11.2018r. i w dniu 30.11.2018r. przez tut. organ nadzoru budowlanego stwierdzono, że nastąpiło nie zamierzone gwałtowne zniszczenie konstrukcji części budynku. Zawaleniu częściowemu uległy drewniane międzykondygnacyjne stropy w budynku frontowym, lewej i prawej oficynie. Oznacza to, że wystąpiły okoliczności klasyfikujące zdarzenie jako katastrofę budowlaną.

Ponieważ zgodnie z art. 74 prawa budowlanego właściwym organem do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego jest nadzór budowlany – należało orzec jak w sposób wyżej określony.

Podkreślenia wymaga fakt, że przed tut. organ toczy się postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi. Postępowanie jest na etapie opiniowania przedłożonej dokumentacji przez właścicieli nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków. Z posiadanych materiałów dowodowych wynika, że w październiku 2018r. stropy międzykondygnacyjne w budynku posiadały uszkodzenia lecz nie stwierdzono ich zawalenia. Opracowanie pn. „Orzeczenie techniczne o stanie zachowania zabytkowej kamienicy śródmiejskiej z określeniem stopnia zniszczenia obiektu i jego elementów oraz sposobu doraźnego zabezpieczenia i docelowego zabezpieczenia wraz z aneksem” z 31.08.2018r. opracowanego przez mgr inż. arch. Adama Wanatowicza posiadającego uprawnienia nr 273/82. sposób zabezpieczenia przedmiotowego budynku został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i stanowi załącznik do pisma z dnia 15.10.2018r. nr WUOZ-ZN.5183.781.2018.MP

Powyższe potwierdza fakt wystąpienia katastrofy budowlanej.

Stwierdzone w/w nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego budynku stwarzają zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

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). W przedmiotowej sprawie nastąpiło niezamierzone, gwałtowne uszkodzenie elementów konstrukcyjnych tj. częściowe zawalenie drewnianych stropów międzykondygnacyjnych w budynku frontowym, lewej i prawej oficyny nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi. 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 budowlanej oraz obiektu budowlanego, który uległ katastrofie, uporządkowanie terenu lub wykonanie innych niezbędnych czynności i robót budowlanych.

Mając na uwadze obecny stan, w którym przedmiotowy obiekt budowlany znalazł się w skutek katastrofy budowlanej z dnia 28.11.2018r., w szczególności powstałe zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia znajdującej się w bardzo bliskim sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 6 w Łodzi, możliwe oddziaływanie na budynek prawej oficyny zamieszkałej nieruchomości przy ul. Roosevelta 7 w Łodzi, jak również dość znaczną wysokość budynku grożącego zawaleniem oraz wysoki stopień zużycia i zniszczenia elementów konstrukcyjnych przedmiotowego budynku, dla zabezpieczenia miejsca katastrofy oraz samego obiektu budowlanego który uległ katastrofie nieodzowne jest wykonanie czynności określonych jak w sentencji.

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 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 życia i zdrowia ludzi, co jednocześnie jest zgodne z interesem społecznym.

Biorąc pod uwagę aktualny stan prawny nieruchomości przy ul. Roosevelta 5 w Łodzi, właścicielami przedmiotowego budynku są: Gmina Miasto Łódź, Pani

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 robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
 - a) roboty zabezpieczające należy prowadzić pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia,
 - b) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone (rozstrzyganie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych),
 - c) należy stosować wyroby budowlane dopuszczone do stosowania w budownictwie.
4. O wykonaniu obowiązku należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



[Signature]
 Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi
 Robert Walspohl

Załączniki:

1. „Orzeczenie techniczne o stanie zachowania zabytkowej kamienicy śródmiejskiej z określeniem stopnia zniszczenia obiektu i jego elementów oraz sposobu doraźnego zabezpieczenia i docelowego zabezpieczenia wraz z aneksem” z 31.08.2018r. opracowanego przez mgr inż. arch. Adama Wanatowicza posiadającego uprawnienia nr 273/82 – **2** egz.
2. Szkic zakresu zabezpieczenia poprzez częściową rozbiórkę lewej oficyny – **2** egz.

Otrzymuje do wykonania:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.

Gmina Miasto Łódź reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi,
 Pl. Barlickiego 11, 90-615 Łódź,

Otrzymują bez załączników:

- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

12. „Społem” Spółdzielcze Domy Handlowe „Central” w Łodzi, ul. Piotrkowska 165/169, 90-447 Łódź
 Do wiadomości:

13. UML Departament Architektury i Rozwoju Wydział Urbanistyki i Architektury ul. Piotrkowska 104, 90-004 Łódź,

14. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź

a/a

[Signature]
 Decyzja ostateczna
 z załącznikami 3 szt
 3.12.2018r.

