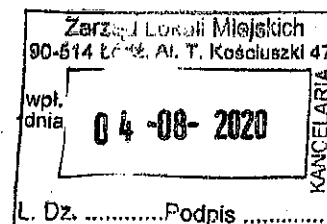


Łódź, dnia 28.07.2020 r.

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi  
ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/756-20/T-74/2020/S/JT



## DECYZJA NR 572/2020

Działając na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. z dnia 21.05.2019 r., Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.; dalej jako „PrBud”) oraz art. 10 § 2, art. 104 § 1 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z dnia 20.12.2019 r., Dz.U. 2020 poz. 256 z późn. zm.; dalej jako „KPA”), po rozpatrzeniu sprawy z wniosku Gminy Miejskiej Łódź z dnia 15.05.2020 r., data wpływu do tutejszego organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4594/20):

**nakazuję**

**Gminie Miejskiej Łódź**

**usunięcie stwierdzonego zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, jakie stwarza nieodpowiedni stan techniczny – wskazanego na załączniku graficznym – budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego oficynowego nr 1692, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Wschodniej 59 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 375, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Wschodniej 57, ul. Piotrkowskiej 44 i ul. Wschodniej 61 w Łodzi, poprzez:**

**usunięcie grożących zawaleniem elementów – tj. dachów, stropów międzykondygnacyjnych ścian zewnętrznych i wewnętrznych oraz przewodów kominowych – do bezpiecznej wysokości, a mianowicie do poziomu gruntu, za wyjątkiem tych elementów, które stanowią oparcie dla zabudowań sąsiednich,**

**w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia zobowiązanej niniejszej decyzji.**

**Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.**

### **UZASADNIENIE**

W zeskanowanym piśmie z dnia 15.05.2020 r., znak TRM.601.111.2020, podpisanym przez Marka Piórka, Zastępcę Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich ds. Technicznych, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 15.05.2020 r. data wpływu do tutejszego organu: 15.05.2020 r., L. dz. 4594/20, poinformowano, „że w dniu 15.05.2020 r. przeprowadzona została kontrola stanu technicznego” „zabudowań lewej, prawej i poprzecznej oficyny nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wschodniej 59 (działka 375 w obrębie S-1)”. „Kontrola potwierdziła znaczne pogorszenie stanu technicznego zabudowań lewej, prawej i poprzecznej oficyny”. W związku z powyższym, zwrócono się „z prośbą o możliwie jak najszybszą ocenę zagrożenia”. Do pisma załączono zeskanowane: rzut oraz dokumentację fotograficzną. Z treści przedmiotowego pisma wynika jednoznacznie, że wśród skontrolowanych i objętych wnioskiem obiektów budowlanych znajduje się m.in. budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny oficynowy nr 1692, usytuowany na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Wschodniej 59 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 375, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Wschodniej 57, ul. Piotrkowskiej 44 i ul. Wschodniej 61 w Łodzi.

Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00004794/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest Gmina Miejska Łódź.

Nieruchomość gruntowa znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (por. uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.05.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz. 2396), jednakże przedmiotowy obiekt budowlany nie jest objęty żadną formą ochrony indywidualnej.

Wezwaniem z dnia 02.06.2020 r., znak PINB/7356/756-20/R-2411/2020/S/JT, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się do Gminy Miejskiej Łódź, reprezentowanej przez Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, z prośbą o przekazanie informacji o ewentualnych zamierzeniach inwestycyjnych, dotyczących przedmiotowego budynku, a także wezwał do złożenia wyjaśnień na piśmie poprzez dołączenie do akt postępowania protokołów z kontroli okresowych, odpowiednio rocznych i pięcioletnich, stanu technicznego przedmiotowego budynku, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W dniu 05.06.2020 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi przeprowadził oględziny budynków nr 1690-1695, usytuowanych na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Wschodniej 59 w Łodzi, w tym budynku nr 1692, w wyniku czego stwierdzono, że:

1. Budynek nr 1692 – budynek poprzecznej oficyny, murowany. 1-2 kondygnacje. Ściany murowane, w złym stanie technicznym. Widoczne rysy, pęknięcia na całej wysokości budynku. Uszkodzone gzymsy podrynnowe. Widoczne luźne, odpadające cegły. Stropy zawilgocone, zmurszałe, w złym stanie technicznym. Konstrukcja dachu i stropu drewniana, uszkodzona biologicznie. Stropy zawilgocone, z widocznymi dużymi ugłębieniami. Dach w około 30% zarwany do środka. Budynek grozi zawaleniem.
2. Budynek nr 1692: klatka schodowa na I piętro o konstrukcji drewnianej, uszkodzona biologicznie.
3. Pokrycie papowe na wszystkich budynkach uszkodzone. Nie stanowi zabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi, co powoduje zawilgocenie całych budynków.
4. We wszystkich budynkach stolarka okienna i drzwiowa uszkodzona biologicznie. Uszkodzone są też obróbki blacharskie, a w poprzecznej oficynie ich nie ma.
5. Nie stwierdzono podpiwniczenia, występującego w budynkach. Bez dokonania odkrywek nie można określić, jakie są fundamenty – najprawdopodobniej murowane, ceglane, na zaprawie wapiennej. Ściany jednowarstwowe, niespełniające obowiązujących obecnie norm cieplnych. Budynki nie posiadają izolacji przeciwwilgociowych. W każdym budynku część pomieszczeń jest użytkowana jako magazynowe.

W zeskanowanym piśmie z dnia 30.06.2020 r., znak TRM.601.167.2020.KN, podpisanym przez Marcina Pawłaka, p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich, stanowiącym załącznik do wniesionego przez elektroniczną skrynkę podawczą organu administracji publicznej pisma Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 03.07.2020 r. data wpływu do tutejszego organu: 03.07.2020 r., L. dz. 7242/20, poinformowano, „że wobec wskazanego budynku nie są planowane żadne prace inwestycyjne”. Do pism dołączono również zeskanowane opracowania techniczne.

Jak wskazano w części „Wnioski i zalecenia” opracowania z dnia 24.08.2015 r. autorstwa Andrzeja Benka, nr ewid. upr. 1265/94, oraz Teresy Świerczek, upraw. nr 44/M/85, pod nazwą „Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu – przegląd pięcioletni”, adres obiektu: Łódź, ul. Wschodnia 59 – poprzeczna oficyna, „Po przeprowadzeniu kontroli technicznej stwierdza się, że aktualny stan techniczny obiektu i jego poszczególne elementy nie kwalifikują go do dalszego użytkowania”.

„Należy podjąć działania mające na celu przeprowadzenie remontu kapitalnego wszystkich elementów konstrukcyjnych lub rozważyć możliwość wyburzenia budynku”.

Stosownie do treści pkt 4 Wnioski i zalecenia pokontrolne opracowania z dnia 15.05.2018 r. autorstwa Jarosława Drymera, uprawnienia 179/93/WŁ, pod nazwą „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku”, adres budynku: Łódź, Wschodnia 59, poprzeczna oficyna, funkcja budynku: budynek mieszkalny:

#### 4.1. Stan techniczny budynku jest: awaryjny

Budynek zużyty technicznie, znajduje się w awaryjnym stanie technicznym, może zagrażać życiu lub zdrowi ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, a swym wyglądem powoduje oszpeccenie otoczenia. Należy wykonać rozbiórkę budynku.

Po analizie zebranego materiału dowodowego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi stwierdził, że nieodpowiedni stan techniczny budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwukondygnacyjnego oficynowego nr 1692, usytuowanego na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Wschodniej 59 w Łodzi (nr działki ewidencyjnej 375, obręb ewidencyjny S-1), w granicy z nieruchomościami gruntowymi, położonymi przy ul. Wschodniej 57, ul. Piotrkowskiej 44 i ul. Wschodniej 61 w Łodzi, ze względu na: uszkodzenie biologiczne konstrukcji dachu i jego zarwanie do środka w około 30%, uszkodzenie okrycia papowego, uszkodzenie gzymsów podrynnowych, zły stan techniczny zawilgoconych, zmurszałych, uszkodzonych biologicznie, znacznie ugiętych stropów, zły stan techniczny ścian, występujące na nich rysy i pęknięcia, luźne, odpadające cegły, niespełnianie przez ściany aktualnych norm ciepłych i brak izolacji przeciwwilgociowej, a także uszkodzenie biologiczne stolarki okiennej i drzwiowej oraz brak obróbek blacharskich, stwarza bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, wykorzystujących przedmiotowy budynek do celów magazynowych, oraz bezpieczeństwa składowanego w nim mienia, bowiem obiekt ten grozi zawaleniem.

Mając na uwadze okoliczności, takie jak nieodpowiedni stan techniczny elementów konstrukcyjnych czy występujące uszkodzenia, jedynym sposobem doprowadzenia obiektu do stanu niezagrażającego bezpieczeństwu jest zabezpieczenie go poprzez usunięcie grożących zawaleniem elementów – tj. dachów, stropów międzykondygnacyjnych ścian zewnętrznych i wewnętrznych oraz przewodów kominowych – do bezpiecznej wysokości, a mianowicie do poziomu gruntu, za wyjątkiem tych elementów, które stanowią oparcie dla zabudowań sąsiednich.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 PrBud, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. W związku z zaistnieniem ww. przesłanek, tutejszy organ jest zobligowany do prowadzenia postępowania administracyjnego w niniejszej sprawie oraz do wydania nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w postaci zagrożenia takich dóbr, jak życie i zdrowie ludzi oraz bezpieczeństwo mienia, a także w postaci nieodpowiedniego stanu technicznego budynku.

Stosownie do treści art. 61 PrBud, do utrzymania obiektu budowlanego w odpowiednim stanie technicznym obowiązany jest jego właściciel lub zarządca. Zgodnie z treścią działu II – własność księgi wieczystej nr LD1M/00004794/4, jedynym właścicielem przedmiotowego obiektu budowlanego jest Gmina Miejska Łódź, co uzasadnia uczynienie jej adresatem niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 104 § 1 KPA, organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej.

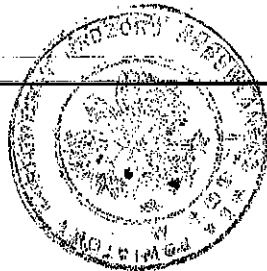
Jak stanowi art. 10 § 1 KPA, organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zgodnie z art. 10 § 2 KPA, organy administracji 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 szkodę materialną. Z uwagi na fakt, że załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia ludzkiego, zaistniały przesłanki, uzasadniające odstąpienie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi od zasady czynnego udziału stron w każdym stadium postępowania i od umożliwienia im wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

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. Z uwagi na konieczność ochrony zdrowia i życia ludzkiego, tutejszy organ skorzystał z dyspozycji przytoczonego przepisu poprzez nadanie niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Mając na uwadze powyższe, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi rozstrzygnął jak na wstępie.

#### POUCZENIE

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź, które to odwołanie wnosi się w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, za pośrednictwem organu, który wydał postanowienie (por. art. 129 § 1 i 2 KPA).
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1 KPA).
3. 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. 127a § 2 KPA).
4. Wniesienie odwołania nie wstrzymuje wykonania decyzji (por. art. 130 § 2 i 3 pkt 1 KPA).
5. Przy prowadzeniu robót budowlanych należy zachować następujące warunki:
  - a) roboty należy prowadzić pod kierunkiem uprawnionego kierownika budowy;
  - b) podczas wykonywania robót należy prowadzić dziennik budowy;
  - c) prawa osób trzecich nie zostaną naruszone; rozstrzygnięcie sporów wynikających z naruszenia praw osób trzecich należy do właściwości sądów powszechnych;
  - d) przy wykonywaniu robót należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401).
6. Prawa osób trzecich nie mogą być naruszone. Rozstrzygnięcie sporów wynikających z tytułu naruszenia tych praw należy do właściwości sądów powszechnych.
7. O wykonaniu obowiązków należy powiadomić organ wydający niniejszą decyzję.



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

*Bohdan Wielanek*

#### Załączniki:

1. Wydruk poglądowy z dnia 23.07.2020 r. z ewidencji gruntów, budynków i lokali.

#### Otrzymuje do wykonania:

- ① Gmina Miejska Łódź, reprezentowana przez Dyrektora Zarządu Lokalii Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

#### Otrzymują:

1. Judyta Praszkiel, Davey Are 3a, East Brighton, Australia
2. Seweryn Praszkiel, Cubrano St 4, East Brighton Vic 3187, Australia
3. Ryszard Berger, 82/20 Elgin St., Carlton, Victoria, Australia
4. Przedszkole Miejskie nr 100, ul. Piotrkowska 44, 90-410 Łódź
5. Zyndram Zagórowski, ul. Wschodnia 61 m. 7, 90-266 Łódź
6. Michał Zagórowski, Lessingstrasse 45, 8002 Zurich Zustellkreis, Szwajcaria, adres do doręczeń: ul. Wodnika 1 lok. 21, 91-498 Łódź
7. Monika Plech-Balicka, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 17 m. 2, 90-248 Łódź
8. Marcin Balicki, ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 17 m. 2, 90-248 Łódź

#### Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Architektury i Rozwoju, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
2. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź
3. a/a

23.07.2020

Wydruk poglądowy



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

*Dorota Wielane*

**Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego w Łodzi**  
91-202 Łódź, ul. Warecka 3  
tel. (42) 655-80-36; 655-98-30; fax 655-98-39  
NIP 947-18-36-719; REGON 472074590

Załącznik do  
decyzji ~~o~~ ~~postanowienia~~ ~~pisma~~

z dnia 28.07.2020 r.

numer - znak 542.10020  
PIN(7356)456-2017-54 12020131J  
1/1

*Justyna Jankowska*