

Łódź, dnia 06.02.2025 r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W Łodzi**
91-202 Łódź, ul. Warecka 3
PINB/7356/356-23/T-15/2025/B/LK

DECYZJA NR 67 / 2025

gosh-1210

Zarząd Lokali Miejskich	
90-514 Łódź, Al. T. Kościuszki 4.	
Wpł. dnia	2025-02-10
P/7913/2025 40	
L. Dz.	Podpis gromadzki

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r. poz. 725 ze zm.) oraz art. 10 § 2 i 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu sprawy z urzędu

nakazuję

**Gminie Miasto Łódź
reprezentowanej przez
Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź**

usunięcie zagrożenia życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia, jakie stwarza stan techniczny komina o konstrukcji murowanej zlokalizowany przy istniejącym budynku produkcyjno-usługowym na nieruchomości w Łodzi przy ul. Sprawiedliwej 2a (działka nr 292/1 w obrębie B-29)

poprzez usunięcie elementów murowanego komina grożących zawaleniem wraz z cokołem komina do wysokości poziomu podstawy tj. do wysokości 4,25 m od poziomu gruntu w terminie do 30 czerwca 2025r.,

na podstawie dokumentacji architektoniczno-budowlanej sporządzonej przez dr inż. Andrzeja Sztandera – upr. bud. nr 85/83 w specj. konstrukcyjno-budowlanej.

Decyzji nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie murowanego komina usytuowanego nieruchomości w Łodzi przy ul. Sprawiedliwej 2a, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi ustalił, że na nieruchomości przy budynku prawdopodobnie produkcyjno-usługowym wybudowano komin z cegły. Jest to budowla o podstawie murowanej z cegieł, w formie kwadratu o wymiarach około 3,0 m x 3,0 m i wysokości około 3,5 m. Na tej podstawie wznosi się komin ceglany o wysokości około 12,0 m. Na kominie zamontowano obejmy z „bednarki” stalowej w odległości co około 0,80 m oraz instalację odgromową. Komin w górnej części jest odchylony od pionu, brak widocznych spękań i uszkodzeń cegieł. Obecnie trudno określić przeznaczenie budynku oraz przedmiotowego komina. Obiekt nie jest użytkowany.

Nadmienić należy, że zarządca obiektu, Zarząd Lokali Miejskich, przedłożył protokół z okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego przedmiotowego obiektu z dnia 10.09.2021r. sporządzony przez mgr inż. Tomasza Ratajczyka – upr. budowlane nr ZAP/0064/WBKb/19, nr ZAP/0136/WBS/16. Z protokołu wynika, że ogólny stan techniczny obiektu budowlanego określono jako dostateczny, a stopień zużycia elementów obiektu oceniono średnio na 60%. Wskazano na konieczność wykonania (jako III stopień pilności) m.in. izolacji przeciwwodnej ścian, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Budynek oraz komin przez wiele lat nie był remontowany, popadał w ruinę. Stan techniczny przedmiotowego obiektu należy uznać za nieodpowiedni i może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla ludzi i mienia.

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 obiektu budowlanego 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 I/OSK 976/15 z 12.01.2017r.).

Mając powyższe na względzie organ nadzoru budowlanego postanowieniem nr 305/2023 z dnia 19.04.2023r. znak : PINB/7356/356-23/T-52/2023/B/LK nałożył na Gminę Miasto Łódź reprezentowaną przez Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź obowiązek dostarczenia, w terminie do 30 września 2023r. sporządzonej przez odpowiednio uprawnioną osobę, ekspertyzy technicznej (zawierającej jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w formie dokumentacji techniczno-budowlanej) dotyczącej stanu technicznego komina w konstrukcji murowanej zlokalizowanego na nieruchomości w Łodzi przy ul. Sprawiedliwej 2a (działka nr 292/1 w obrębie B-29).

Zarząd Lokali Miejskich przedłożył wymaganą ekspertyzę techniczną sporządzoną przez dr inż. Andrzeja Sztandera- upr. bud. nr 85/83 w specj. konstr.-budowlanej. Ekspertyza po dokonanych poprawkach i uzupełnieniu spełnia wymagania określone w przepisach prawa budowlanego. Z ekspertyzy wynika, że stan techniczny murowanego komina jest zróżnicowany. W części górnej i środkowej stwierdzono znaczące skutki erozji muru objawiające się złuszczeniem części cegieł i ubytkami zaprawy. Trwałe odkształcenie spoin spowodowało wychylenie komina od pionu. Stan techniczny górnej i środkowej części trzonu komina jest awaryjny, pozostała część komina to stan zły. Stwierdzone uszkodzenia oraz wyniki obliczeń świadczą o awaryjnym stanie technicznym komina. W tej sytuacji rozważanie metod naprawy oraz analiza remontu są bezprzedmiotowe a komin należy przeznaczyć do rozbiórki.

Do ekspertyzy Zarządca przedłożył dokumentację techniczno-budowlaną (tj. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) sporządzoną przez dr inż. Andrzeja Sztandera – upr. bud. w specj. konst.-budowlanej, dotyczącą prac rozbiórkowych. Roboty rozbiórkowe należy prowadzić na podstawie zaleceń określonych w opisie robót rozbiórkowych pkt. 8.1-8.5, z zapewnieniem bezpieczeństwa ludzi i mienia stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. , w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U., Nr 47, poz.401) określonych w pkt 9 projektu architektoniczno-budowlanego.

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 - 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 groźącą 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.

Załącznik:

Dokumentacja architektoniczno-budowlana sporządzona przez dr inż. Andrzeja Sztandera – upr. bud. nr 85/83 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi

Bohdan Wielanek

Otrzymuje do wykonania:

1. **Gmina Miasto Łódź**
reprezentowana **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. a/a