



WOJEWODA ŁÓDZKI

GPB-I.142.1.2020

Łódź, 15 lipca 2020 r.

Zarząd Stowarzyszenia Nurt

Szanowni Państwo,

odpowiadając na petycję z 2 lipca 2020 r. dotyczącą ochrony zabytkowej willi Rudolfa Kellera, położonej w Łodzi przy ul. Gdańskiej 49/53, informuję, iż organem właściwym do określenia stanu technicznego budynku, szczegółowego zakresu, rodzaju i sposobu wykonania koniecznych prac przy budynku oraz ich przeprowadzenia jest Państwowy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi, natomiast organem właściwym do przeprowadzenia postępowania wywłaszczającego zabytek – Prezydent Miasta Łodzi, pełniący funkcję starosty w mieście na prawach powiatu.

Jednocześnie przedstawiam następujące informacje o działaniach podjętych przez podległe mi służby, w ramach ustawowych kompetencji, mające na celu ochronę ww. zabytku.

W wyniku pożaru w kwietniu 2010 r., który strawił sygnaturę budynku oraz przyspieszył degradację obiektu, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z 15 września 2010 r., znak: WUOZ-641/206/2010, nakazał właścicielowi zabytku, reprezentowanemu ówczesnie przez zarządcę nieruchomości, przeprowadzenie niezbędnych prac remontowo-konserwatorskich spalonej wieży w terminie do 30 września 2011 r.

Realizując nakaz, zarządca nieruchomości wnioskiem z dnia 5 stycznia 2011 r. przedłożył Łódzkiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do zatwierdzenia projekt robót budowlanych oraz program prac konserwatorskich związanych z naprawą uszkodzonej wieży, który został zatwierdzony pozwoleniem z 7 lutego 2011 r., znak: WUOZ-641/37/2011 (termin wykonania decyzji określono na 1 rok od daty wydania). Mimo uzyskania pozwolenia prace związane z remontem nie zostały podjęte, natomiast kolejne próby przeprowadzenia kontroli nieruchomości ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi nie były możliwe z uwagi na brak kontaktu z właścicielem oraz rozwiązanie przez właściciela (ze skutkiem od 1 stycznia 2013 r.) umowy o zarządzanie nieruchomością.

Dotychczasowy właściciel nie ustanowił nowego zarządcy, podjął natomiast próbę sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem agencji nieruchomości. Z informacji przekazanej

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrzynka
www.lodzkie.eu

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.lodzkie.eu w zakładce ochrona danych osobowych.

przez ww. agencję wynika, że właściciel nie udzielił pełnomocnictwa do reprezentowania go w kontaktach z urzędami administracji publicznej.

Mając na uwadze, że warunkiem prawidłowego sprawowania ochrony konserwatorskiej jest kontakt z właścicielem zabytku, którego miejsce pobytu jest obecnie nieznane, podjęte zostały działania mające na celu ustalenie obecnego adresu właściciela. W tym celu indagowano nie tylko ww. agencję, ale także służby zagraniczne Rzeczypospolitej Polskiej w Wielkiej Brytanii oraz brytyjskie w Rzeczypospolitej Polskiej. Powyższe nie przyniosło jednak oczekiwanego rezultatu.

W związku z pogarszającym się stanem zabytku, 17 lutego 2020 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia z wnioskiem o wyznaczenie przedstawiciela - ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, do którego Sąd się przychylił, jednak pierwszy adwokat wyznaczony przez sąd odmówił podjęcia czynności. Wobec powyższego wystąpiono do Dziekana Okręgowej Rady Adwokackiej w Łodzi o pomoc w wyłonieniu kandydata, który podejmie się tego zadania. Ostatecznie do wyłonienia przedstawiciela dla właściciela zabytku doszło 9 kwietnia br.

Niezależnie od sytuacji formalno-prawnej zabytku, 13 marca 2020 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków przeprowadził wizję lokalną (bez możliwości wejścia na teren obiektu), która potwierdziła pogorszenie stanu zabytku. W konsekwencji wydana została kolejna decyzja (znak: WUOZ-ZN.5143.36.2020.IS) nakazująca niezwłoczne zabezpieczenie zniszczonej, grożącej zawaleniem wieży. Decyzję wysłano na jedyny posiadany przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi adres korespondencyjny właściciela (do dnia dzisiejszego nie wpłynęło potwierdzenie odbioru a przesyłka nie została zwrócona).

W wyniku analizy dalszych możliwości sprawowania ochrony konserwatorskiej przedmiotowego budynku, w szczególności wobec świadomości, że nawiązanie kontaktu z właścicielem willi Kellera jest i pozostanie niemożliwe, w celu zapewnienia prawidłowej opieki, pismem z 13 marca 2020 r. (znak: WUOZ-ZN.5143.36.2020.IŚ) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił do Prezydenta Miasta Łodzi z wnioskiem o wywłaszczenie zabytku nieruchomego, na podstawie art. 50 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282). Decyzja o skierowaniu do Prezydenta Miasta Łodzi wniosku o wywłaszczenie, podyktowana została troską o stan zabytku oraz świadomością, że wykonywanie doraźnych prac konserwatorskich przy zabytku na podstawie decyzji o jego czasowym zajęciu nie spowoduje trwałej poprawy stanu. Prace będą polegały wyłącznie na eliminacji najważniejszych, bieżących zagrożeń.

Wywłaszczenie skutkuje natomiast spełnieniem warunku sprawowania ochrony konserwatorskiej, tj. kontaktu z właścicielem obiektu.

Następnie 14 kwietnia 2020 r., pismem znak WU0Z-ZRR.5183.23.2020.PU, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków zawiadomił o możliwości popełnienia przestępstwa przez właściciela zabytku - czynności prokuratorskie pozostają w toku.

Dnia 26 czerwca br. przedstawiciele Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w obecności wyznaczonego przez sąd kuratora, po raz kolejny dokonali oględzin zabytku i na ich podstawie sporządzili i doręczyli kuratorowi kolejną decyzję nakazującą niezwłoczne zabezpieczenie zabytku (z 29 czerwca br., znak WU0Z-ZN.5143.36.2020.IŚ).

Odnośnie wykonania zastępczych prac zabezpieczających wyjaśniam, że obowiązek ich wykonania spoczywa na Państwowym Powiatowym Inspektorze Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w myśl art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), który stanowi, że 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 oszpecenie otoczenia - **organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.** Dodatkowo, zgodnie z ust. 1a ww. przepisu, w przypadku stwierdzenia nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszenia wymagań dotyczących obiektu budowlanego, których charakter uniemożliwia lub znacznie utrudnia użytkowanie go do celów mieszkalnych, **organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie skutków ingerencji lub naruszeń lub przywrócenie stanu poprzedniego.** Decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie.

Jednocześnie prawodawca, przewidując możliwość wystąpienia sytuacji, w której wykonanie decyzji, o której mowa w cytowanej wyżej normie nie będzie możliwe lub będzie wymagane wykonanie natychmiastowe, zawarł w ww. ustawie Prawo Budowlane normę kompetencyjną, tj. art. 69, w myśl której: 1. **w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia** lub ingerencji lub naruszeń, o których mowa w art. 66 ust. 1a, organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających; 2. do zastosowania, na koszt właściciela lub zarządcy, środków przewidzianych w ust. 1 są upoważnione również organy Policji i Państwowej Straży Pożarnej.

O podjętych działaniach organy te powinny niezwłocznie zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Wskazać należy, że powyższa norma stanowi kompetencję do władczego wkroczenia i podjęcia działań przez organ nadzoru budowlanego w celu usunięcia niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia. Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, np. wyroku NSA z dnia 27 października 2015 r., sygn. II OSK 394/14 cyt.: *Decyzje wydawane w oparciu o art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 290) mają charakter związany, co oznacza, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek, określonych w treści powyższego przepisu, to organ nadzoru budowlanego jest obowiązany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.*

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że Państwowy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi posiada nie tylko kompetencję, ale przede wszystkim obowiązek podjęcia i przeprowadzenia prac zabezpieczających.

Podsumowują, stwierdzić należy, że na obecnym etapie zabezpieczenie willa Kellera przed postępującą degradacją oraz utratą wartości zabytkowej, leży w kompetencjach przede wszystkim Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi oraz Prezydenta Miasta Łodzi, prowadzącego na wniosek Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, postępowanie wywłaszczeniowe.

Zapewniam Państwa, że dobro zabytków województwa łódzkiego jest dla mnie niezmiernie ważne. Dlatego podległe mi służby podejmują wszelkie niezbędne działania, mające na celu szeroko pojętą ochronę zabytków, która stanowi, z punktu widzenia rozwoju zrównoważonego, ważny interes publiczny. Przekazanie spuścizny historycznej i kulturowej przyszłym pokoleniom, w stanie co najmniej nie pogorszonym, stanowi obowiązek świadomego społeczeństwa i państwa. Stan zachowania zabytków zależy w dużej mierze od rodzaju, kierunku i zakresu działań podejmowanych przez ich właścicieli w porozumieniu z organami administracji publicznej. Jestem przekonany, że współdziałanie Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi oraz Prezydenta Miasta Łodzi przyczyni się do zapewnienia warunków prawnych i organizacyjnych, umożliwiających trwałe zachowanie willi Kellera.

Łączę wyrazy szacunku i poważania

WOJEWODA ŁÓDZKI

Tobiasz Bocheński