

WP

Łódź, dnia 18.03.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

w Łodzi

91-202 Łódź , ul. Warecka 3

PINB/7356/376-2024/34 - 2024/G/ZKK/ESZ

POSTANOWIENIE Nr 180/2024

Zarząd Lokali Miejskich 90-514 Łódź Al. T. Kościuszki 47	
Wpł. dnia	21. 03. 2024
P/1851/2	
L. Dz.	
KANCELARIA	

Na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682, dalej „PrBud”), oraz art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego z dnia 14.06.1960r. (t.j. Dz.U. 2023r. poz. 775, dalej KPA) po rozpatrzeniu sprawy z urzędu:

- zobowiązuje-

Zarządcę budynku: Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą przy al.T.Kościuszki 47 w Łodzi

do dostarczenia – w terminie do dnia 30 czerwca 2024r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego przy ul. Rzgowskiej 4 (dz. nr 82, G-3) w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia i zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Uzasadnienie

W dniu 09.06.2023r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi wpłynęło pismo mgr inż. Jarosława Drymera, posiadającego uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr 179/93/WŁ, do którego dołączono protokół z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi przeprowadzonej w kwietniu 2023r.

Z załączonego protokołu z okresowej „rocznej” kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego wynika, że zalecono:

- miejscową naprawę nieszczelności w pokryciu dachu,
- remont obróbek blacharskich dachowych, instalacji odwodnienia i obróbek elewacyjnych budynku,
- wymianę zużytej stolarki okiennej,
- wstawienie drzwi wejściowych,
- remont spękanych murów zewnętrznych i tynków oraz malowanie,
- remont prześwitu bramowego. Podstemplowanie sklepienia w prześwicie bramowym od podwórza,
- remont klatki schodowej,
- remont opaski ochronnej przy budynku.

Złożone zawiadomienie przez mgr inż. Jarosława Drymera zawierało braki formalne. Pismo nie zostało opatrzone podpisem.

Brak formalny uzupełniono w dniu 29.06.2023r.

Pismem z dnia 07.07.2023r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zwrócił się z prośbą do mgr inż. Jarosława Drymera o przekazanie dodatkowych informacji na temat nieodpowiedniego stanu technicznego budynku przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi poprzez przekazanie posiadanej dokumentacji fotograficznej oraz uszczegółowienia informacji w zakresie konstrukcji przedmiotowego budynku. Do w/w protokołu załączono wyłącznie 4szt. dokumentacji fotograficznej. Ponadto w/w protokół nie zawierał informacji o nieprawidłowościach, na podstawie których określono procentowe zużycie poszczególnych elementów konstrukcji.

Pomimo skutecznego doręczenia, w/w pismo pozostało bez odpowiedzi.

Pismem z dnia 03.08.2023r. tut. organ ponownie zwrócił się z prośbą do mgr inż. Jarosława Drymera o udzielenie dodatkowych informacji.

Pomimo skutecznego doręczenia, w/w pismo pozostało bez odpowiedzi.

Zawiadomieniem z dnia 19.01.2024r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi poinformował Zarządcę przedmiotowego budynku o terminie oględzin stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego zlokalizowanego przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi, wyznaczonych na 07.12.2023r. o godz. 14.00.

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez tut. organ w dniu 26.02.2024r. na nieruchomości przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi stwierdzono, że budynek jest IV kondygnacyjny. Budynek jest zamieszkały. Na elewacji od ulicy widoczne są naprawy tynków gzymsu, wymienione obróbki blacharskie – rynna i pas podrynnowy. Na elewacji od podwórza po prawej stronie prześwitu bramowego widoczne są miejscowe naprawy ścian poprzez „zszycie” pęknięć prętami (2 miejsca). Na parterze elewacji od podwórza po prawej stronie prześwitu bramowego stwierdzono ukośne pęknięcia. Ukośne zarysowania ścian widoczne są również na wyższych kondygnacjach elewacji od podwórza, w pionie między oknami. Dokonano oględzin klatki schodowej i stwierdzono podłużne zarysowanie sklepienia odcinkowego podestu piętrowego między I piętrem a II piętrem. Pod belką stalową, na której opiera się spękany podest widoczne są ukośne zarysowania ściany poprzecznej klatki schodowej. Dokonano oględzin fragmentu więźby dachowej – po prawej stronie klatki schodowej w części od strony podwórza. Stwierdzono miejscowe uszkodzenie konstrukcji dachu w niezamieszkałym lokalu nr 23. W tym miejscu na skutek nagminnego zalewania z dachu zmurszeniu ulega końcówka krokwi oraz poszycie z desek. Podsufitka z tynkiem uległa odpadnięciu. Dokonano oględzin niezamieszkałego lokalu nr 22 i stwierdzono uszkodzony ceglany trzon kominowy. W trzonie kominowym brak jest cegieł, trzon kominowy jest nieszczelny. Analogiczne uszkodzenie trzonu kominowego widoczne jest w lokalu nr 23. Brak opaski przy budynku co powoduje podciąganie kapilarne wód opadowych przez ściane nośną.

Według informacji obecnego przedstawiciela Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, wykonana została punktowa naprawa dachu w 2023r.

Mając na uwadze stwierdzone nieprawidłowości ścian nośnych, podestu piętrowego klatki schodowej, uszkodzenia więźby dachowej, trzonu kominowego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi powziął wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie jest w stanie przy użyciu posiadanej wiedzy i środków, którymi dysponuje - rozstrzygnąć powstałych wątpliwości.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, że przedmiotowy budynek może stwarzać zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz mienia.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 PrBud obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Zgodnie z art. 81c ust.2 ustawy Prawo budowlane, organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości, co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz. Koszty ocen i ekspertyz ponosi osoba zobowiązana do ich dostarczenia.

Przepis art. 81c ust.2 Prawa Budowlanego nie daje podstaw do merytorycznego rozstrzygnięcia o istocie sprawy administracyjnej. Działania organu w tym trybie zmierzają do wyjaśnienia kwestii technicznych, których celem jest ustalenie stanu faktycznego sprawy. Żądanie przedstawienia określonych dokumentów ma na celu rozszerzenie materiału dowodowego.

W celu wydania w przedmiotowej sprawie decyzji administracyjnej konieczne jest zebranie materiału dowodowego w postaci ekspertyzy technicznej stanu technicznego budynku

mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi wraz z dokumentacją techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Jak wynika z treści Księgi Wieczystej nr LD1M/ 00307498/3 (stan na dzień: 06.03.2024r.) właścicielem nieruchomości przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi jest: Gmina Miasto Łódź, Pan Izrael Krajcer, Dorota Krajcer.

Jak wynika z treści pisma Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi z dnia 15.12.2023r. Pan Izrael Krajcer, Dorota Krajcer nie żyją. Na dzień wystawienia w/w pisma brak było prawomocnych postanowień spadkowych.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

POUCZENIE

1. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 3 PrBud na niniejsze postanowienie służy zażalenie do Łódzkiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi (ul. Traugutta 25), za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi, w terminie siedmiu dni od dnia jego doręczenia.

2. Zgodnie z przepisem art. 81c ust. 4 PrBud w razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanych ocen lub ekspertyz albo w razie dostarczenia ocen lub ekspertyz, które niedostatecznie wyjaśniają sprawę będącą ich przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie tych ocen lub ekspertyz albo wykonanie dodatkowych ocen lub ekspertyz na koszt osoby zobowiązanej do ich dostarczenia.

3. Ekspertyzę stanu technicznego przedmiotowego budynku należy przedłożyć w jednym egzemplarzu. Dokumentację techniczno-budowlaną zawierającą jednoznaczny sposób usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości należy przedłożyć w trzech egzemplarzach.



Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi
Bohdan Wielanek

Otrzymuje:

① Zarządca budynku: Zarząd Lokali Miejskich al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź,

Do wiadomości:

2. Urząd Miasta Łodzi Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,

3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-450 Łódź

4. a/a.

Łódź, dnia 18.03.2024r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŁODZI**

ul. Warecka 3, 91-202 Łódź

PINB/7356/376- 2024/R /1091 - 2024/G/ZKK/ESZ

**Zawiadomienie
o wszczęciu postępowania administracyjnego**



Działając na podstawie art. 61 §1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023, poz. 775) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi zawiadamia o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie:
stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Rzgowskiej 4 w Łodzi (dz. nr 82, G-3).

Pouczenie:

1. Strona może działać przez pełnomocnika, chyba że charakter czynności wymaga jej osobistego działania (art. 32 k.p.a.). Pełnomocnikiem może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych (art. 33§1 k.p.a.). Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, w formie dokumentu elektronicznego lub zgłoszone do protokołu (art. 33§2 k.p.a.). Pełnomocnik dołącza do akt oryginał lub urzędowo poświadczony odpis pełnomocnictwa (art. 33§3 k.p.a.). Jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi (art. 40§2 k.p.a.). Złożenie dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii - w sprawie z zakresu administracji publicznej lub w postępowaniu sądowym podlega opłacie skarbowej w wysokości 17 zł. (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2014 r., poz. 1628 ze zm.), z zastrzeżeniem zwolnień określonych w załączniku ww. ustawy).
2. W toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu, w tym adresu elektronicznego (art. 41 §1 k.p.a.). W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny (art. 41 § 2 k.p.a.)
3. 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 (art. 10 § 1 k.p.a.).
4. Strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania. Powyższe czynności dokonywane są w lokalu organu administracji publicznej w obecności pracownika tego organu (art. 73§1 i 1a k.p.a.).

*Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Łodzi*
Bohdan Wielanek

Sprawę prowadzi st. insp. Edyta Szczepaniak pok. 31, II piętro, tel. 655-80-36, 655-98-30 wew.21

Strzymuje:

1) Zarządca budynku: Zarząd Lokali Miejskich, al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi, Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź,
2. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-450 Łódź,
3. a/a.

Informacje o przetwarzaniu danych osobowych – Klauzula Informacyjna

Informacje o przetwarzaniu danych osobowych – Klauzula Informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE informujemy, że:

1. Państwa dane osobowe przetwarzał będzie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łodzi (Administrator Danych Osobowych- kontakt - Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi ul. Warecka 3; 91-202 Łódź; e-mail: kancelaria@lodz.pinb.gov.pl, skrzynka ePUAP Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi /pinb/skrytka).
2. W zakresie spraw dotyczących ochrony Państwa danych osobowych wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych Osobowych z którym można się kontaktować pisemnie na adres siedziby Administratora umieszczając dopisek „Do Inspektora Ochrony Danych Osobowych”, bądź też poprzez e-mail: kancelaria@lodz.pinb.gov.pl.
3. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C, art. 10 RODO, przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, Prawa budowlanego, ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawy o dostępie do informacji publicznej, kodeksu pracy i innych powszechnie obowiązujących przepisów w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa oraz innych ustaw i rozporządzeń niezbędnych do wykonywania obowiązków prawnych ciążyących na Administratorze.
4. Odbiorcami Państwa danych osobowych będą pozostałe strony i uczestnicy postępowania, ich pełnomocnicy, organy administracji publicznej, sądy i prokuratury, jak również inne podmioty mające interes prawny w tym zakresie.
5. Państwa dane osobowe przetwarzane przez Administratora w celu wypełnienia obowiązków i kompetencji organu nadzoru budowlanego lub strony umowy będą przechowywane przez okres konieczny do ich realizacji, natomiast po ich zakończeniu przez okres niezbędny w celu wypełnienia obowiązku prawnego określonego powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w zakresie przechowywania dokumentacji dla celów archiwalnych.
6. W związku z przetwarzaniem przez Administratora danych osobowych przysługuje Państwu:
 - prawo dostępu do treści danych, na podstawie art. 15 Rozporządzenia;
 - prawo do sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia;
 - prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia;
 - prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na podstawie art. 21 Rozporządzenia.
7. Podanie przez Państwa danych osobowych w zakresie wymogów ustawowych jest obowiązkowe a w pozostałym jest dobrowolne. Informujemy, iż imię i nazwisko, podpis, adres jak również w niektórych przypadkach numer telefonu bądź adres e-mail są danymi niezbędnymi do realizacji ustawowych zadań i kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi. W przypadku konieczności pozyskania innych danych osobowych niż ww., tut. organ występuje ze stosownym żądaniem do innych upoważnionych organów i instytucji bądź wzywa strony i inne podmioty do ich wskazania.
8. W razie zaistnienia nieprawidłowości w zakresie przetwarzania Państwa danych osobowych przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
9. *Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi nie będzie przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.*
10. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również profilowane.