

PINBdpp.WOA.5144.2.2026.HP  
Poprzedni znak sprawy: PINBdpp-  
WOA.434.131.2025.15191.HP  
Poznań, 2026-01-26

## DECYZJA

Na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm.), w sprawie stanu technicznego nieruchomości zlokalizowanej w Plewiskach przy ul. Szkolnej 155, nr ewid. geod. 1313/35, gm. Komorniki

**nakazuję**

**zarządcy nieruchomości**

Wójtowi Gminy Komorniki  
ul. Stawna 1,  
62-052 Komorniki

**rozbiórkę budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr ewid. geod. 1313/35 w Plewiskach przy ul. Szkolnej 155, gm. Komorniki oraz uporządkowanie terenu**

wyżej wymienione roboty rozbiórkowe należy rozpocząć przed dniem 28 lutego 2026 r.  
i zakończyć do dnia 31 października 2026 r.

## UZASADNIENIE

W wyniku kontroli przeprowadzonej w dniu 16 grudnia 2025 r. na nieruchomości zlokalizowanej w Plewiskach przy ul. Szkolnej 155, nr ewid. geod. 1313/35, gm. Komorniki, ustalono, iż znajduje się tam budynek mieszkalny wielorodzinny.

W wyniku uderzenia w ścianę szczytową budynku przez samochód dostawczy uległa ona znacznemu uszkodzeniu powodując naruszenie stabilności budynku.

Elementy konstrukcyjne obiektu zostały naruszone, co grozi jego częściowym zawaleniem. Część prawa budynku od wejścia do niego nie nadaje się do użytkowania.

W dniu kontroli stwierdzono, że budynek należy wyłączyć z użytkowania w zakresie części prawej, ponadto należy wygrodzić strefę niebezpieczną i umieścić na budynku informację o stanie zagrożenia zawaleniem.



Jak udało się ustalić niniejszemu organowi, właścicielem nieruchomości jest Gmina Komorniki.

Wobec powyższego w dniu 16 stycznia 2026 r. w siedzibie niniejszego inspektoratu na rozprawę administracyjną stawily się dwie przedstawicielki Gminy Komorniki: Pani Anna Jezierska Kaczmarek oraz Pani Aleksandra Kaczan.

Obie Panie zgodnie oznajmiły, iż Gmina Komorniki podjęła decyzję o rozbiórce niniejszego budynku wielorodzinnego z uwagi na jego zły stan techniczny.

Ponadto uzyskano informację, iż budynek nie stanowi żadnej wartości zabytkowej, nie jest pod opieką Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z brzmieniem art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. j/w) *obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (...).*

Zgodnie z art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. j/w) organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Ponieważ zły stan techniczny przedmiotowego obiektu nie budzi wątpliwości, nie stwierdzono konieczności wykonania ekspertyzy technicznej, o której mowa jest w § 4 ust. 1 w/w rozporządzenia.

Art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. j/w) stanowi, że *jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.*

Zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. z 2004 nr 198 poz. 2043) na podstawie ustaleń wynikających z oględzin, rozprawy oraz ekspertyzy technicznej, jeśli był nałożony obowiązek jej sporządzenia, właściwy organ, po stwierdzeniu, że obiekt budowlany lub jego część nie nadaje się do remontu, wykończenia lub odbudowy, wydaje decyzję o nakazie rozbiórki.

Zgodnie z § 7 w/w rozporządzenia w decyzji, o której mowa w § 6, właściwy organ wyznacza właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni, technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin jej zakończenia oraz uporządkowania terenu. Termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki.

Możliwość wydania nakazu rozbiórki w oparciu o art. 67 ust. 1 w/w ustawy ograniczona jest do wystąpienia w/w szczególnych przesłanek. Jak podnosi się w doktrynie, kwalifikacja stanu obiektu, określająca czy obiekt nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, należy do organu orzekającego. Z tego też powodu istotne jest w postępowaniu w sprawach na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. j/w) ustalenie zamiarów i możliwości właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego oraz istniejącego w dniu orzekania stanu prawnego. Uprawdopodobnienie przez zobowiązanego możliwości przeprowadzenia remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu może bowiem stanowić



+48 61 859 34 55



sekretariat@poznan.pinb.gov.pl



<https://pinb.powiatpoznan.ibip.pl>



ul. Zielona 8

61-851 Poznań

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego  
dla powiatu poznańskiego

podstawę wydania decyzji na podstawie art. 66 w/w ustawy. Decyzja o nakazie rozbiórki może zaś być wydana w sytuacji, gdy właściciel obiektu nie wyraża woli bądź nie zamierza podjąć się jego remontu, odbudowy lub wykończenia bądź nie wykonuje nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości nałożonego w drodze decyzji na podstawie art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. j/w). Wobec powyższego uznać należy, iż przesłanką zastosowania art. 67 tejże ustawy umożliwiającą nakazanie rozbiórki obiektu budowlanego jest nie tylko to, że znajduje się on w nieodwracalnie złym stanie technicznym tak, że nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, ale również, że jest obiektem nieużytkowanym lub niewykończonym, a zwrot „nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia”, odnosi się nie tylko do obiektywnej niemożności przeprowadzenia remontu, odbudowy lub wykończenia, ale również do braku zamiaru właściciela doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem (vide wyrok NSA z dnia 8 kwietnia 2009 roku sygnatura akt II OSK 515/08).

Jak ustalono podczas rozprawy administracyjnej, wolą Gminy Komorniki jest rozbiórka budynku mieszkalnego wielorodzinnego z uwagi na jego zły stan techniczny.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

**Roboty rozbiórkowe należy prowadzić przy zachowaniu przepisów BHP i pod nadzorem osoby uprawnionej.**

O wykonaniu czynności nakazanych decyzją należy mnie niezwłocznie pisemnie zawiadomić.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Poznaniu za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego. Dalsze informacje dotyczące ochrony Pani/Pana danych osobowych można uzyskać pod adresem strony internetowej: <http://pinb.powiatpoznan.ibip.pl/public/?id=221319>

#### OTRZYMUJĄ:

1. Wójt Gminy Komorniki
2. PINB a/a (EZD)

#### DO WIADOMOŚCI:

1. Gmina Komorniki
2. SP-AB
3. SP-PODGiK

#### **Sprawę prowadzi:**

WOA/HP  
tel. 61 8593-456



+48 61 859 34 55



[sekretariat@poznan.pinb.gov.pl](mailto:sekretariat@poznan.pinb.gov.pl)



<https://pinb.powiatpoznan.ibip.pl>



ul. Zielona 8

61-851 Poznań

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego  
dla powiatu poznańskiego