

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla Miasta Poznania
Plac Kolegiacki 17
61 – 841 Poznań

Poznań, dnia



PINB/OIK/5143/1121/2024
za dowodem doręczenia

2024 09 11

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. KANCELARIA		
WPLYŚLO DNIA	17. 09. 2024	WPLYŚLO DNIA
L. dz. Za:		

DECYZJA Nr 542/2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572 t.j.) oraz art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 t.j.),

nakazuję właścicielowi nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu – Miastu Poznań, reprezentowanemu przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., ul. Matejki 57, 60-770 Poznań:

- I. wykonać rozbiórkę dwóch nieużytkowanych budynków gospodarczych znajdujących się w tylnej części nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu (działki nr 111/1, 143, ark. 15, obręb Jeżyce) przy granicy z działką nr 110, ark. 15, obręb Jeżyce oraz z działką nr 107/2, ark. 15, obręb Jeżyce,
- II. uporządkować teren po zakończeniu prac rozbiórkowych.

Roboty rozbiórkowe należy wykonać pod kierownictwem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i wykazującej się przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego, a także należy sporządzić plan robót rozbiórkowych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu: eliminację zagrożenia bezpieczeństwa budynku i osób trzecich.

Z uwagi na usytuowanie budynku w obszarze ścisłej zabudowy roboty rozbiórkowe muszą być prowadzone ze zwróceniem szczególnej uwagi na zachowanie zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Do czasu zakończenia rozbiórki i uporządkowania terenu należy wyznaczyć i wygrodzić strefy niebezpieczne w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych obiektów.

III. określam termin rozpoczęcia wykonania obowiązków wymienionych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji na dzień 04.11.2024 roku, oraz termin ich zakończenia na dzień 30.06.2025r.

Uzasadnienie

Do siedziby tutejszego inspektoratu w dniu 05.04.2024r. wpłynęło pismo Virke Sp. z o.o. z dnia 05.04.2024r. z dołączoną „Ekspertyzą techniczną budynków zlokalizowanych na działce położonej w Poznaniu przy ul. Szamarzewskiego 31 w związku z planowaną realizacją budowy na działce przy ul. Szamarzewskiego 33” z kwietnia 2024r., opracowaną przez Pana Huberta Maciejewskiego, posiadającego uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Przedmiotowa ekspertyza charakteryzuje stan techniczny budynku głównego, oficyny lewej oraz budynku parterowego znajdującego się za oficyną lewą, czyli budynków znajdujących się przy granicy z nieruchomością przy ul. Szamarzewskiego 33 w Poznaniu. Dodatkowo wspomniano w przedmiotowym opracowaniu o drugim budynku gospodarczym. Z ekspertyzy wynika, że „stan budynków gospodarczych należy uznać za zły. Obydwa budynki są wyłączone z użytkowania. Należy zwrócić uwagę, że budynek C (gospodarczy przy granicy z działką nr 110) pozostaje w stanie awaryjnym grożącym katastrofą budowlaną.”

Inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania w dniu 24.04.2024r. przeprowadzili oględziny na nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu, na podstawie § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. (Dz. U. z 2004r., nr 198, poz. 2043) w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych. Przedmiotem oględzin było: dokonanie oceny stanu technicznego obiektu budowlanego budynku, ustalenie przyczyn

niewykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego, ustalenie przyczyn powstania uszkodzeń lub zniszczenia obiektu budowlanego, a także określenie stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi.

Ustalono, że w tylnej części działki nr 111/1, ark. 15, obręb Jeżyce znajdują się 2 budynki parterowe, nieużytkowane od kilkunastu lat. Otwory zostały zabezpieczone poprzez ich замуrowanie. Stan budynków jest nieodpowiedni i stwarza zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Budynki posiadają zniszczoną konstrukcję i pokrycie dachowe oraz rynny i rury spustowe. Zauważono ubytki cegieł i zmurszały tynk. W ścianie bocznej budynku tylnego stwierdzono liczne zniszczone cegły. W ścianie tej pod pokryciem dachowym z powodu braku cegieł powstał nieregularny otwór. W wielu miejscach na budynkach dach jest pozapadany i widać dziury. Zauważono także, że część konstrukcji dachowej budynku tylnego była spalona. Ustalono, że ww. budynki pełniły kiedyś funkcję gospodarczą. W ostatnim okresie nie były wykonywane przeglądy i dokumentacje techniczne ww. obiektów, ponieważ nie były one użytkowane. Ustalono, że budynkami zarządza ZKZL Sp. z o.o. na podstawie umowy dzierżawy z Miastem Poznań. Budynek przy granicy z działką nr 107/2, ark. 15, obręb Jeżyce, znajduje się na działce nr 111/1, ark. 15, obręb Jeżyce. Natomiast budynek przy granicy z działką nr 110, ark. 15, obręb Jeżyce znajdują się prawie w całości na działce nr 111/1, ark. 15, obręb Jeżyce i tylko w niewielkim zakresie na działce nr 143, ark. 15, obręb Jeżyce. Należy wyjaśnić, że działka nr 143 stanowi niewielkiej szerokości pas znajdujący się na całej długości pomiędzy działkami nr 111/, 111/2 a działką nr 110. Wg wydruku ZGiKM GEOPOZ powierzchnia działki nr 143 wynosi 0,0013ha (13 m²), a powierzchnia działki nr 111/1 wynosi 0,0463ha (463 m²).

Uzyskano informację, że przyczyną zniszczenia obiektów był pożar, brak najemców, wpływ czynników atmosferycznych oraz nieopłacalność remontów. Remonty nie były wykonywane z przyczyn losowych i ekonomicznych.

Dowód: protokół nr 22522/2024 z kontroli obiektu budowlanego (sprawa nr PINB/OIK/5144/1121/2024) wraz z dokumentacją fotograficzną.

Następnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania w postanowieniu nr 94/2023, z dnia 07.05.2024r. nałożył na Miasto Poznań, reprezentowane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., obowiązek dostarczenia ekspertyzy technicznej w sprawie stanu technicznego dwóch nieużytkowanych budynków gospodarczych znajdujących się w tylnej części nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. wraz z pismem z dnia 06.06.2024r. dostarczył „Ekspertyzę techniczną budynków gospodarczych położonych na dziedzińcu kamienicy mieszkalnej przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu” (wpływ do tut. inspektoratu w dniu 11.06.2024r.), wykonaną przez Pana Henryka Nowackiego, posiadającego uprawnienia budowlane nr 430/83/PW w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wykazującego się przynależnością do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewidencyjnym WKP/BO/3515/01.

Autor ekspertyzy w pkt 8 strona 16 sformułował m. in. następujące wnioski:

„Stan obydwu budynków kwalifikuje je do stanu 5 i 6 (5 – stan awaryjny, 6 – katastrofa budowlana). (...) Wymagają natychmiastowej rozbiórki. (...). Konstrukcje budynków przekroczyły stany graniczne nośności i bez obciążenia użytkowego są już w stanie awaryjnym, z szacowanym w 1/2 zniszczeniem katastrofalnym, jako wyniku ewentualnych gwałtownych zdarzeń niezamierzonych. Przekroczenie stanów granicznych nośności powoduje zagrożenie bezpieczeństwa ludzi znajdujących się w pobliżu budynków. Obiekty nie nadają się do jakiegokolwiek użytkowania. (...). Budynki uległy zniszczeniu (zaniknięciu) w połowie swej konstrukcji, przy czym pozostałości są również nieodwracalnie uszkodzone, co doprowadzi do ich samoczynnych dalszych zawaleń. Pozostałości budynku – w tej sytuacji podlegają obowiązkowi rozbiórki.”

Dowód: Ekspertyza techniczna budynków gospodarczych położonych na dziedzińcu kamienicy mieszkalnej przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu (sprawa nr PINB/OIK/70041/1121/2024)

Ponadto w dniu 29.07.2024r. w siedzibie tut. inspektoratu przeprowadzono rozprawę administracyjną w sprawie stanu technicznego dwóch nieużytkowanych budynków gospodarczych

znajdujących się w tylnej części nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu (działki nr 111/1, 143, ark. 15, obręb Jeżyce) przy granicy z działką nr 110, ark. 15, obręb Jeżyce oraz z działką nr 107/2, ark. 15, obręb Jeżyce.

Dowód: protokół rozprawy (sprawa nr PINB/OIK/5143/1121/2024).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania zawiadomił w dniu 02.08.2024r. strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego ww. dwóch nieużytkowanych budynków gospodarczych znajdujących się w tylnej części nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu.

Dowód: zawiadomienie o postępowaniu administracyjnym (sprawa nr PINB/OIK/5143/1121/2024).

Na podstawie księgi wieczystej nr PO1P/00111401/6 ustalono, że właścicielem działki nr 111/1, ark. 15, obręb Jeżyce jest Miasto Poznań, reprezentowane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o., ul. Matejki 57, 60-770 Poznań. Natomiast na podstawie księgi wieczystej nr PO1P/00204590/6 ustalono, że właścicielem działki nr 143, ark. 15, obręb Jeżyce jest Smektalski, Fryderych „Kamienica” Sp. jawna, ul. Ratajczaka 32/11, 61-816 Poznań.

Ponadto ustalono, że ww. działka znajduje się na obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego kolebki miasta, najstarszych dzielnic miasta Poznania wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A239 decyzją z dnia 06.10.1982r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania w dniu 17.06.2024r. zwrócił się z pismem do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, na podstawie art. 106 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572 t.j.); w zw. z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r., poz. 725 t.j.) o niezwłoczne uzgodnienie decyzji o nakazie rozbiórki ww. budynków gospodarczych.

Miejski Konserwator Zabytków w Poznaniu w postanowieniu nr 79/2024, z dnia 25.06.2024r., sygn.. MKZ-X.4125.4.168.2024.O, uzgodnił decyzję o nakazie rozbiórki dwóch nieużytkowanych budynków gospodarczych na działkach nr 111/1, 143, ark. 15, obręb Jeżyce, przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, jeśli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje określając terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

Ma to na celu wyeliminowanie obiektów budowlanych, których stan uniemożliwia doprowadzenie ich do stanu bezpiecznego użytkowania. Aby móc zastosować ten tryb postępowania muszą zachodzić wymienione w art. 67 ust. 1 przesłanki: obiekt nie może być użytkowany, musi być zniszczony lub nie wykończony. Ponadto we wszystkich tych przypadkach nie może on nadawać się do remontu, odbudowy czy wykończenia. Ustalenie tej przesłanki w konkretnym przypadku wymaga specjalistycznych ocen osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, np. rzeczoznawców budowlanych i przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że stan techniczny dwóch nieużytkowanych budynków gospodarczych znajdujących się w tylnej części nieruchomości przy ul. Szamarzewskiego 31 w Poznaniu (działki nr 111/1, 143, ark. 15, obręb Jeżyce) przy granicy z działką nr 110, ark. 15, obręb Jeżyce oraz z działką nr 107/2, ark. 15, obręb Jeżyce, jest nieodpowiedni i stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia przebywających w pobliżu ludzi. Budynki nie mogą być użytkowane oraz nie nadają się do remontu, odbudowy ani wykończenia.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z siedzibą w Poznaniu, al. Niepodległości 16/18 za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



(pieczęć okrągła)

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla Miasta Poznania
mgr inż. Paweł Łukaszewski

(pieczęć imienna i podpis osoby uprawnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

1. Adresaci wg rozdzielnika
2. OOR – rejestr
3. OIK – a/a
4. Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania, w gmachu
5. Miejski Konserwator Zabytków, w gmachu

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Poznania Wydział Podatków i Opłat - ePUAP

Sprawę prowadzi: Marzena Pawłowska, tel. 61 878 50 94