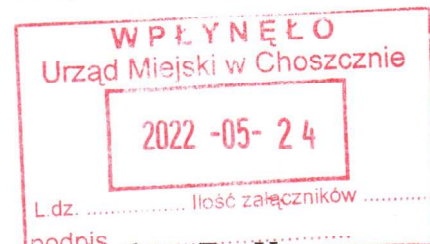


Choszczno, dnia 23.05.2022r.

Znak sprawy: PINB.5141.2.9.2022.AM



## DECYZJA

Na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), § 6 i 7 ust. 1 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. nr 198, poz. 2043) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Choszczynie,

### nakazuje

współwłaścicielom nieruchomości położonej w Choszczynie przy ulicy Stargardzkiej o nr ewid. od 1028 do 1045, na której usytuowany jest wielostanowiskowy budynek garażowy bedący w nieodpowiednim stanie technicznym, tj.:

właściciele nieruchomości o nr ewid. 1037,

właściciele nieruchomości o nr ewid. 1039,

nieruchomość o nr ewid. 1044,

nieruchomość o nr ewid. 1044,

właściciel nieruchomości o nr ewid. 1041,

nieruchomość o nr ewid. 1045,

- Gmina Choszczno- własność nieruchomości o nr ewid. 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1038, 1040, 1042, 1043,

**, rozbiórkę wielostanowiskowego budynku garażowego, usytuowanego na ww. działkach położonych w Choszczynie przy ulicy Stargardzkiej, w terminie przystąpienia do rozbiórki nie krótszym niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki i w terminie jej zakończenia (wraz z uporządkowaniem terenu) do dnia 31.12.2022r.**

Przy wykonywaniu robót rozbiórkowych, zgodnie z art. 42 ustawy Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa rozbiórki i nadzór nad robotami przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane, w odpowiedniej specjalności.

O wykonaniu obowiązku wynikającego z niniejszej decyzji należy powiadomić organ nadzoru budowlanego dołączając do zawiadomienia protokół odbioru tych robót oraz geodezyjną inwentaryzację sporządzoną przez uprawnionego geodetę.

### Uzasadnienie

Decyzja znajduje uzasadnienie prawne w cytowanych powyżej przepisach ustawy Prawo budowlane oraz uzasadnienie faktyczne w zebranym materiale dowodowym.



W wyniku, dokonanych w dniu 08.01.2021 roku, oględzin nieruchomości o nr ewid. od 1028 do 1045, położonych w Choszczynie przy ulicy Stargardzkiej, które zabudowane są wielostanowiskowym budynkiem garażowym stwierdzono, że 9 z 18 segmentów tego garażu jest nieużytkowanych ze względu na swój nieodpowiedni stan techniczny- 9 segmentów- od strony północnej uległo częściowemu zapadnięciu, na skutek panujących tam niekorzystnych uwarunkowań gruntowych- podmokły teren. W tej części budynku stwierdzono brak stolarki drzwiowej. Pozostałe 9 segmentów od strony południowej, posiadają bramy wjazdowe dwuskrzydłowe. Ściany posiadają spękania, zarysowania oraz ubytki w tynku. Na budynku stwierdzono brak rynien i rur spustowych. W związku z nieodpowiednim stanem technicznym obiektu zagrażającym zdrowiu i życiu osób przebywających w jego pobliżu w części północnej, nakazano w tym miejscu zabezpieczyć obiekt przed dostępem osób trzecich. W rezultacie obowiązek ten został spełniony i od strony północnej (w części zapadającej się i nieużytkowanej), obiekt został wygrodzony siatką zamontowaną na słupkach drewnianych z oznakowaniem o możliwości wystąpienia zagrożenia, dla osób przebywających w jego pobliżu.

W dniu 02.02.2021r., w obecności współwłaścicieli przedmiotowego obiektu przeprowadzono ponowne oględziny, podczas których potwierdzono opisany powyżej nieodpowiedni stan techniczny tego obiektu. Obecni w trakcie tych oględzin oświadczyli, że kontrolowany obiekt nie był przez nich poddawany okresowym kontrolom.

Jest to budynek murowany w technologii tradycyjnej- ściany murowane z bloczka żużlobetonowego oraz z cegły. Strop żelbetonowy pokryty papą.

W trakcie kontroli współwłaściciele ww. obiektu nie okazali żadnych protokołów z kontroli okresowych ani książki obiektu budowlanego.

Na podstawie powyższych okoliczności decyzją z dnia 22.02.2021r., znak: PINB.5141.2.2.2020.AM, nałożono na współwłaścicieli ww. obiektu przeprowadzenie kontroli okresowej wielostanowiskowego budynku garażowego, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności i przydatności do dalszego użytkowania, a także przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego całego obiektu.

W dniu 27.04.2021r., do organu wpłynęła wymagana dokumentacja techniczna sporządzona przez Pana mgr inż. Jana Miszczaka, posiadającą uprawnienia budowlane nr ZAP/0088/OWOK/05, w specjalności konstrukcyjno- budowlanej, w której, w zaleceniach końcowych wykazano zakres robót budowlanych do wykonania, po których obiekt będzie we właściwym stanie technicznym i będzie nadawał się do dalszego bezpiecznego użytkowania.

Na koniec wykazanych zaleceń, w uwzględnieniu stanu technicznego budynku „zalecono rozbiórkę budynku jako jedyne zasadne rozwiązanie”.

W związku z powyższym zgodnie z § 2 pkt. 3 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r., w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych Dz.U.2004.198.2043 z dnia 10.09.2004r., wyznaczony został termin rozprawy administracyjnej z udziałem współwłaścicieli przedmiotowego wielostanowiskowego budynku garażowego.

Obecni w dniu rozprawy tj; 18.05.2021r., współwłaściciele ww. obiektu po przedstawieniu zebranej w niniejszej sprawie dokumentacji, potwierdzili niewłaściwy stan techniczny omawianego wielostanowiskowego budynku garażowego, oraz wyrazili wolę jego rozbiórki.

Pismem z dnia 22.06.2021r., (data wpływu do organu 28.06.2021r.), wpłynęło do tutejszego organu powiadomienie, iż

... w wyniku zmiany swojej decyzji, nie wyrażają zgody na rozbiórkę wielostanowiskowego budynku garażowego, wskazując, „że zaniedbania gminy doprowadziły do obecnego stanu całego obiektu”.

Wobec braku zgody wszystkich współwłaścicieli obiektu na jego rozbiórkę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Choszczynie w dniu 16.08.2021r., wydał decyzję znak: PINB.5141.2.6.2021.AM, nakazującą w terminie do 31.12.2021r., wykonanie na



przedmiotowym wielostanowiskowym budynku garażowym, wykonanie szeregu robót budowlanych mających na celu doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami, po których wykonaniu będzie mógł on dalej w bezpieczny sposób być użytkowany.

Od powyższej decyzji Gmina Choszczno złożyła odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, uzasadniając między innymi iż konieczność wykonania nakazanych robót budowlanych znacząco przewyższa wartość obiektu i nie przyniesie spodziewanego skutku. Lokalizacja obiektu znajduje się w dolinie rzeki Stobnicy na gruntach o słabych warunkach do posadowienia. Skarżąca Gmina Choszczno zwracała się z wnioskiem o wydanie nakazu rozbiórki zgodnie z wolą większości właścicieli, która w jedyny właściwy sposób spowoduje usunięcie występującego zagrożenia.

Decyzją z dnia 17.01.2022r., znak: WOA.7721.159.2021.IW, Zachodniopomorski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W uzasadnieniu decyzji Wojewódzki Inspektor wskazał, iż zakres prac rozbiórkowych przy robotach naprawczych wykracza poza uprawnienia art. 66 Prawa budowlanego, w związku z powyższym nie może on być zastosowany. Organ nadrzędny wskazał także - *„Zważywszy na stanowisko osoby uprawnionej oceniającej stan techniczny przedmiotowego budynku garażowego, przedstawionej w ekspertyzie technicznej, najwłaściwszym rozwiązaniem wydaje się rozbiórka obiektu”*.

W związku z uchyleniem decyzji PINB.5141.2.6.2021.AM, tutejszy organ w dniu 07.03.2022r., powiadomił strony niniejszego postępowania, iż w dniu 22.03.2022r., odbędzie się ponowna kontrola wielostanowiskowego budynku garażowego usytuowanego na działkach o nr ewid. od 1028 do 1045 położonych w Choszcznie przy ulicy Stargardzkiej.

W trakcie kontroli która była wyznaczona na ww. dzień ustalono, że 9 boksów garażowych usytuowanych od strony północnej, których właścicielem jest Gmina Choszczno, nie jest użytkowanych i znajduje się w złym stanie technicznym. Boksy garażowe od strony południowej są częściowo użytkowane i znajdują się w dostatecznym stanie technicznym. Użytkowane boksy garażowe to boksy

. 4 boksy garażowe będące własnością gminy Choszczno od strony południowej nie są użytkowane.

Obecni na kontroli - Przedstawiciel Gminy Choszczno Pan Krzysztof Polak,

wyrazili zgodę na rozbiórkę wielostanowiskowego budynku garażowego. Zgody na rozbiórkę nie wyraził natomiast przedstawiciel Państwa

W ocenie kontrolujących nie jest jednak możliwe pozostawienie jednego boksu garażowego z uwagi na przebieg granicy poszczególnych działek w osiach ścian budynku, oddzielających poszczególne boksy garażowe od siebie. Rozbiórka ścian w boksach przylegających do garażu Państwa spowodowałaby zmniejszenie przekroju ściany podtrzymującej strop (abstrahując od tego, iż nie byłaby ta operacja możliwa) i mogłaby spowodować zawalenie się stropu. W przypadku natomiast przesunięcia ściany, na której opiera się strop, tak aby w całości znalazła się na jednej działce, należało by rozebrać cały strop i na nowo go wykonać, ale wówczas zakres naprawy wykraczałby poza ramy art. 66 Prawa budowlanego. W tym przypadku najracjonalniejszym rozwiązaniem jest rozbiórka całości i ewentualna budowa nowego boksu garażowego po uprzednim uzyskaniu wszelkich pozwoleń na budowę wydanych przez właściwy organ.

Wobec powyższych okoliczności, orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie za moim pośrednictwem, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Gmina Choszczno  
ul. Wolności 24  
73-200 Choszczno



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
mgr inż. Tomasz Regoziński

Do wiadomości :

Starostwo Powiatowe w Choszczynie  
ul. Nadbrzeżna 2  
73-200 Choszczno