

WPRZYJĘTO	
19. 11. 2018	
Nr z rej. 6133	Ilość zał.

## DECYZJA

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 104 K.p.a. po przeprowadzeniu wizji lokalnej i rozpatrzeniu sprawy nieodpowiedniego stanu technicznego budynków stanowiących tzw. „zespół młyna” położonych na nieruchomości przy ul. Słowackiego 58-59 w Trzebiatowie, na terenie działki oznaczonej nr ew. 172/3 stanowiącej własność Gminy Trzebiatów

### nakazuję

właścicielowi budynków tj. Gminie Trzebiatów położonych na nieruchomości przy ul. Słowackiego 58-59 w Trzebiatowie, na terenie działki oznaczonej nr ew. 172/3 wykonanie w terminie do 30 -go listopada 2019 r. n/w czynności mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości występujących w w/w budynkach tzw. „zespołu młyna” w Trzebiatowie:

1. Dokonać naprawy zniszczonych tynków wewnętrznych w budynkach.
2. Dokonać naprawy zniszczonych dachów w budynkach zabudowy młyna.
3. Dokonać naprawy zniszczonych wrót przejazdowych bramowych w zabudowie młyna.
4. Dokonać naprawy uszkodzonych drewnianych elementów konstrukcji dachów budynków w zabudowie.
5. Dokonać naprawy zniszczonego orywnowania zabudowy.
6. Dokonać osuszenia ścian zabudowy.
7. Dokonać naprawy zniszczonych obróbek blacharskich.
8. Wykonać wentylację wywiewną w pomieszczeniach łazienek w lokalach.
9. Dokonać naprawy zniszczonych koron kominów.
10. Dokonać naprawy zniszczonej kanalizacji sanitarnej w budynkach.
11. Dokonać naprawy zniszczonej stolarki okiennej w budynkach.
12. Dokonać naprawy zniszczonych schodów w budynkach.
13. Dokonać naprawy zniszczonych podłóg w budynkach.
14. Dokonać naprawy zniszczonych przejść pomiędzy budynkami.

Jednocześnie zobowiązuję właściciela budynków do wykonania prac naprawczych pod nadzorem uprawnionej osoby w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie oraz przedłożenia oświadczenia uprawnionej osoby, w którym stwierdza się, że roboty naprawcze wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami.

### Uzasadnienie:

W dniu 4-go października 2018 r. pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Gryficach w związku z otrzymanym zawiadomieniem przeprowadzili wizję w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynków stanowiących tzw. „zespół młyna” położonych na nieruchomości przy ul. Słowackiego 58-59 w Trzebiatowie, na terenie działki oznaczonej nr ew. 172/3 stanowiącej własność Gminy Trzebiatów. W trakcie przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, że na terenie przedmiotowej nieruchomości w Trzebiatowie, stanowiącej własność Gminy Trzebiatów istnieje zabudowa składająca się z dwóch podpiwniczonych, trzykondygnacyjnych zwartych kamienic



posiadających przejazdy bramowe, czterokondygnacyjnej części w oficynie wybudowanej jako młyn oraz przyległego trzykondygnacyjnego budynku magazynu w głębi nieruchomości i niższych dwóch budynków gospodarczych. Całość zabudowy jest powiązana funkcjonalnie. W części frontowej kamieniczek na kondygnacjach nad parterem znajdują się trzy lokale mieszkalne, natomiast w parterze znajdują się dawne pomieszczenia administracyjne. Zabudowa ta została wybudowana w okresie przedwojennym. Ustalono, że zabudowa ta została wpisana do rejestru zabytków pod nr A-37. Ustalono, że młyn funkcjonował do około 1998 r. Następnie, do chwili obecnej pozostawał wyłączony z eksploatacji. W młynie znajdują się uprzedzenia młyna, również objęte wpisem do rejestru zabytków. Użytkowane są trzy lokale mieszkalne przez najemców. Budynki wybudowano w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły, stropy drewniane, dachy o konstrukcji drewnianej. Kamieniczki od strony frontowej posiadają pokrycie dachowe z dachówki, natomiast oficyna w której znajduje się młyn, budynek magazynu i dwa budynki gospodarcze posiadają pokrycie dachowe z papy na deskowaniu. Ustalono, że decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Gryficach nr 2/72 z dnia 29 stycznia 1972 r., ustanowiono na rzecz Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Trzebiatowie użytkowanie przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 210 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami, do użytkowania takiego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące trwałego zarządu. Ponadto ustalono, że decyzją Burmistrza Trzebiatowa z dnia 14 marca 2018 r., znak: GNR.6844.1.2018 orzeczono o wygaśnięciu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie z dnia 8 czerwca 2018 r., znak: SKO.Sz.442/1813/2018 utrzymano w mocy powyższą decyzję Burmistrza Trzebiatowa. Na podstawie wyjaśnień p. Danuty Merło ustalono, że obecnie przed sądem administracyjnym toczy się sprawa ze skargi Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Trzebiatowie na przywołaną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz, że przed sądem powszechnym toczy się sprawa z powództwa Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Trzebiatowie o zasiedzenie urządzeń młyna. Ponadto p. Danuta Merło oświadczyła do protokołu, że dotychczas Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Trzebiatowie nie wydała przedmiotowej zabudowy Gminie Trzebiatów i ciągle jest jej posiadaczem. Ustalono, że decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie nr 1527/2016 z dnia 31 października 2016 r., nakazano Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Trzebiatowie wykonanie w określonym zakresie prac remontowo – zabezpieczających na przedmiotowej nieruchomości, które dotychczas nie zostały wykonane. Po przeprowadzaniu oględzin stwierdzono, że w przedmiotowej zabudowie występuje szereg nieprawidłowości związanych z jej nieodpowiednim stanem technicznym. Między innymi stwierdzono:

- znaczne uszkodzenia elewacji frontowej kamieniczek, która oszpeca otoczenie (pęknięcia ścian, odparzenia i ubytki tynków i gzymsów, uszkodzone nadproża okienne). Zabudowa znajduje się w centrum miasta. Ponadto stwierdzono uszkodzenia pozostałych elewacji (w tym pęknięcia ścian oraz ubytki i odparzenia tynków), które wymagają odnowienia;
- uszkodzenia tynków wewnętrznych w kamieniczkach, wymagające odnowienia;
- nieszczelne pokrycia dachowe na całej zabudowie przyczyniające się do dalszej degradacji zabudowy wskutek działania czynników atmosferycznych;
- uszkodzone, wyeksploatowane wrota w przejazdach bramowych, wymagające wymiany lub gruntownej renowacji;
- miejscowe uszkodzenia w wyniku działania korozji biologicznej elementów drewnianych dachów (konstrukcja więźby, deskowanie);
- prawie całkowicie zniszczone orynnowanie wymagające wymiany;
- zawilgocone ściany piwnic świadczące o niewłaściwej izolacji;
- uszkodzone obróbki blacharskie wymagające naprawy;
- brak wentylacji wywiewnej w łazienkach w lokalach mieszkalnych;
- uszkodzone korony kominów;



- uszkodzenia instalacji kanalizacji sanitarnej objawiające się wybijaniem nieczystości płynnych, które zalegają na terenie pod przejazdem bramowym w kamieniczce nr 58. Instalacja kanalizacji sanitarnej skorodowana, z powodu wyeksploatowania wymagająca wymiany;
- uszkodzona i wyeksploatowana stolarka okienna wymagająca częściowo wymiany i częściowo gruntownej naprawy;
- wyeksploatowane schody drewniane w kamieniczkach wymagające odnowienia;
- wyeksploatowane podłogi drewniane w kamieniczkach wymagające naprawy;
- zniszczone przejście między młynem a budynkiem magazynowym (między innymi zawalone zadaszenie)

Szczegółowy opis budynków ich stan techniczny oraz stwierdzone nieprawidłowości przedstawiono w sporządzonym protokole oględzin stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji, natomiast same budynki udokumentowano na fotografiach załączonych do akt sprawy. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gryficach rozpatrując sprawę na podstawie zebranego materiału dowodowego stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodzi o tym, że kontrolowane budynki obecnie znajdują się w nieodpowiednim stanie technicznym. Spisany przez inspektorów protokół oględzin z opisem stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzona dokumentacja fotograficzna budynków i ich poszczególnych elementów to dowody potwierdzające nieodpowiedni stan techniczny budynków. W świetle art. 61 oraz art. 5 ust. 2 obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Ponieważ w rozpatrywanym przypadku stan techniczny budynku, w którym stwierdzono niewłaściwy stan techniczny części wspólnych budynku budził wiele zastrzeżeń, tut. organ niniejszym nakazem zobowiązał współwłaścicielkę budynku do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gryficach rozpatrując sprawę jako podstawę prawną do jej rozpatrzenia zastosował art. 66 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zobowiązując właściciela budynków niniejszą decyzją do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości występujących w budynkach. Z uwagi na wpisanie budynków znajdujących się na terenie nieruchomości do rejestru zabytków tut. organ w swoim rozstrzygnięciu zobowiązała właściciela budynków do uzgodnienia prac naprawczych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

**Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie, Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**

Zgodnie z treścią art. 127 a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2017 r. poz. 935):

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

§ 2. 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.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Gryficach  
Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice  
fax/tel. 91 384 57 81

klauzula informacyjna dotycząca danych osobowych znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej [pinb.gryfice.imip.pl](http://pinb.gryfice.imip.pl)



Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Gryficach

*mgr inż. Janusz Zarzycki*

Załącznik: Protokół oględzin.

Otrzymują:

1.Gmina Trzebiatów + zał.

2.Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Trzebiatowie + zał

3.A/a

Do wiadomości:

1.Starostwo Powiatowe w Gryficach

Wydział Urbanistyki, Architektury i Budownictwa.

2.Burmistrz Trzebiatowa

3.Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie

ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin