

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.2.181.2012

051012-966

Poznań, 5 października 2012r.

**Szanowna Pani
Katarzyna Kretkowska
Wiceprzewodnicząca
Rady Miasta Poznania**

Odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta Poznania w dniu 25 września 2012r. zapytanie Pani Przewodniczącej w sprawie sytuacji mieszkańców nieruchomości przy ul. Stolarskiej, uprzejmie informuję, że mając na uwadze ochronę praw mieszkańców kamienicy, dotychczas podjąłem działania w zakresie swoich kompetencji, zgodnie z właściwością określoną przepisami prawa.

W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia stanu technicznego budynku przy ul. Stolarskiej 2 w Poznaniu, w związku z zawiadomieniami pochodzącymi od mieszkańców budynku, dotyczącymi różnego rodzaju prac, prowadzonych na terenie nieruchomości i wynikających z tego różnego rodzaju uciążliwości dla mieszkańców budynku. W trakcie postępowania przeprowadzane były parokrotnie niezapowiedziane kontrole, wykonywane osobiście przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania oraz przez pracowników Inspektoratu. Kontrole te przeprowadzane były w dniach 13 czerwca, 19 czerwca, 27 czerwca oraz w dniu 6 lipca 2012 r. W trakcie tych czynności sprawdzany był zakres prac prowadzonych na nieruchomości, tj. w budynku oraz podwórzu. Ustalono, że prace tam prowadzone nie miały charakteru robót budowlanych, a były jedynie różnego rodzaju pracami wstępnymi do właściwych robót budowlanych, np. usuwanie drewnianych elementów wyposażenia mieszkań, demontaż drzwi wejściowych i zastąpienie ich prowizorycznymi drzwiami z płyty OSB, wykonanie wykopu na podwórzu, odcinanie mediów.

*Miasto know-how

Podkreślić należy, że prace takie nie podlegają reglamentacji przepisami prawa budowlanego, w związku z czym nie było podstaw do podjęcia przez organ nadzoru budowlanego żadnych formalnych czynności, które mogłyby zakazać wykonywania takich prac. Jednak ze względu na okoliczności jakie towarzyszyły tym pracom (m.in. zalewanie mieszkań wodą, przewiercanie stropu, gromadzenie gruzu w miejscach ogólnodostępnych, składowanie łatwopalnych materiałów na podwórzu nieruchomości) oraz ich efekty w postaci degradowania substancji budynku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania pismem z dnia 5 lipca 2012 r. poinformował Prokuraturę Poznań – Grunwald o swoich ustaleniach. Efektem tego było wszczęcie przez Prokuraturę stosownego postępowania w tej sprawie.

Ponadto w dniu 22 czerwca br. przeprowadzono zapowiedzianą kontrolę z udziałem przedstawicieli Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, ze względu na fakt, że budynek przy ul. Stolarskiej 2 w Poznaniu jest integralnym elementem zespołu architektoniczno-urbanistycznego najstarszych dzielnic miasta Poznania, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A 239 i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. W związku z ustaleniami dokonanymi podczas kontroli, również w dniu 22 czerwca zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego tego budynku, które zakończone zostało decyzją z dnia 12 lipca 2012 r. (Nr 417/2012, sygn. PINB/OIK/70047/2978/2012) nakazującą współwłaścicielom nieruchomości usunięcie określonych w niej nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

Podczas przeprowadzonej w dniu 6 lipca 2012 r. niezapowiedzianej kontroli, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania ustalił, że tego dnia w czasie poprzedzającym kontrolę dokonano rozbiórki ściany bocznej, prostopadłej do ul. Stolarskiej, która była ścianą boczną części poddasza kontrolowanego budynku, w której znajduje się pomieszczenie suszarni. Rozbiórka ściany wykonana została niestarannie, a materiał z rozbiórki (gruz) pozostawiono bezpośrednio na pokryciu dachowym z papy. Pokrycie dachu nie zostało zabezpieczone, przez co z dużym prawdopodobieństwem wystąpiły uszkodzenia materiału tego pokrycia. W tej sytuacji zaistniały okoliczności dające podstawę do podjęcia działań przez organ nadzoru budowlanego i dlatego w tym samym dniu tj. 6 lipca 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wydał postanowienie Nr 142/2012 o wstrzymaniu robót rozbiórkowych, które w przypadku budynku korzystającego z ochrony konserwatorskiej, wymagały pozwolenia na budowę (rozbiórkę), którego żaden podmiot nie uzyskał. W postanowieniu tym nałożono również obowiązek wykonania niezbędnych zabezpieczeń poprzez wypełnienie

pozostałej po rozebranej ścianie przestrzeni płytą OSB oraz usunięcie gruzu z rozbiórki, pozostałego na połaci dachu budynku. O ustaleniach tych powiadomiona została również niezwłocznie policja, która prowadzi w tej sprawie postępowanie.

Wszystkie wyżej opisane działania podejmowane przez organ nadzoru budowlanego niewątpliwie wpłynęły na spowolnienie działań osób władających nieruchomością przy ul. Stolarskiej 2 w Poznaniu i jak na razie zapobiegły rozpoczęciu robót budowlanych, których wykonywanie z pewnością wywołałoby jeszcze większe utrudnienia dla mieszkańców tego budynku.

Ponadto, w wyniku przeprowadzonej kontroli, ustalono, że w budynku przy ul. Stolarskiej 2 wymieniono stolarkę okienną. W związku z tym, że Miejski Konserwator Zabytków nie wydawał pozwoleń na prowadzenie prac ww. kamienicy należało uznać, że doszło do samowolnej wymiany stolarki i z uwagi na powyższe 5 lipca 2012 roku Miejski Konserwator Zabytków wydał nakaz wstrzymania wszelkich działań przy elewacji kamienicy.

Jednocześnie Straż Miejska prowadziła czynności służbowe, polegające na skontrolowaniu stanu porządkowego nieruchomości przy ul. Stolarskiej 2, a służby miejskie odpowiedzialne za utrzymanie czystości w mieście podejmowały działania wobec właściciela bądź zarządcy budynku, w zakresie wyegzekwowania właściwego postępowania z odpadami wytwarzanymi na terenie posesji. W dniu 18 czerwca 2012 r. strażnik ukarał pana Piotra Śrubę mandatem karnym w związku z zaniedbaniami porządkowymi na terenie przedmiotowej posesji. Kolejna kontrola, dokonana w dniu 6 lipca 2012 r. ujawniła brak reakcji na wskazane przez strażnika uchybienia w zakresie czystości na przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym wszczęto procedury związane ze skierowaniem wniosku o ukaranie do sądu.

Ponadto prowadzone są dalsze kontrole, zmierzające do wyegzekwowania od osób podających się za administratorów budynku, należytego stanu sanitarno – porządkowego nieruchomości przy ul. Stolarskiej 2.

Rozumiejąc bardzo trudną sytuację w jakiej znaleźli się mieszkańcy przedmiotowej kamienicy oraz biorąc pod uwagę kompetencje ustawowe policji, informuję, że wystąpiłem do Miejskiego Komendanta Policji w Poznaniu o podjęcie przez ww. organ wzmoczonych działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom przedmiotowej nieruchomości oraz ochrony ich mienia.

Jednocześnie informuję, że lokatorzy kamienicy, zostali poinformowani o przysługujących im uprawnieniach, wynikających zarówno z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak również z prawa miejscowego obowiązującego w tym zakresie, a w szczególności uchwały nr LX/841/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, jak i Kodeksu cywilnego.

W sytuacji dotkliwej dla mieszkańców braku wody, wypracowano jedyne możliwe obecnie rozwiązanie tymczasowe: dostawę wody beczkowitzem dostarczanym przez Aquanet, a następnie udostępnianie wody w siedzibie straży pożarnej. Podkreślam, że to na wynajmującym spoczywa (o ile strony w umowie nie ustaliły odmiennie) zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw, ciepła, energii elektrycznej oraz innych urządzeń, stanowiących wyposażenie lokalu.

W przypadku remontu budynku, to właściciel ma obowiązek wskazać lokatorom lokale zamienne, jeżeli zamieszkiwanie w remontowanym lokalu nie jest możliwe. W lokalu zamiennym czynsz nie może być wyższy niż dotychczasowy, a po zakończonym remoncie właściciel ma obowiązek udostępnić remontowany lokal.

W przypadku nieprzestrzegania zapisów umowy przez wynajmującego lub też niezgodnego z przepisami prawa wypowiedzenia umowy najmu, jedynym organem władnym rozstrzygnąć ww. kwestię jest właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny. Natomiast w przypadku działań mających cechy wykroczenia lub przestępstwa – organy ścigania.

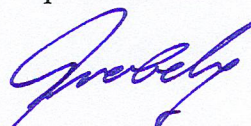
Informuję także, że potrzebnej mieszkańcom pomocy w zakresie ochrony ich praw jako konsumentów udzieli w imieniu Prezydenta Miasta Poznania – Miejski Rzecznik Konsumentów z siedzibą przy ul. Kasprzaka 16c w Poznaniu. W zakresie ewentualnej pomocy mieszkaniowej dla mieszkańców szczegółowych informacji będzie udzielał Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta Poznania z siedzibą przy pl. 3 Maja 46 w Poznaniu.

Odnosząc się do kwestii powołanego zespołu ds. rozwiązywania problemów mieszkańców szykanowanych przez zarządców nieruchomości prywatnych, wyjaśniam, że powyższy zespół nie został powołany formalnie. Zobowiązałem natomiast pracowników Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego oraz Straży Miejskiej Miasta Poznania, do bieżącego monitorowania przedmiotowej sprawy. Powyższe ma na celu wskazanie mieszkańcom

budynku przy ul. Stolarskiej 2 wszystkich możliwych dróg do dochodzenia swoich praw jako lokatorów budynku prywatnego. Ponadto spotkania zespołu mają na celu stworzenie modelu postępowania w tego typu sytuacjach w przyszłości, a także wypracowania jednolitego systemu współpracy z innymi organami, właściwymi w tego typu sprawach. Z uwagi na powyższe, organizowane są robocze spotkania, na których omawiany jest aktualny stan sprawy i działania jakie może podjąć Prezydent Miasta Poznania, w celu rozwiązania zaistniałych problemów. Na spotkania te zapraszani są także pracownicy jednostek niepodlegających Prezydentowi Miasta Poznania.

W nawiązaniu do oferty, którą złożyło Poznańskie Centrum Mediacji, uprzejmie informuję, że do negocjacji powinny przystąpić rzeczywiste strony pozostające w sporze tj. zarządca, właściciel i lokatorzy nieruchomości przy ul. Stolarskiej. Miasto Poznań nie jest stroną w sporze i nie powinno być uczestnikiem mediacji.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny