

*27 a/q M. Ryba*  
**ZAPYTANIE RADNEGO**

Radna Rady Miejskiej Wrocławia  
Renata Mauer – Różańska

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
KANCELABRIA OGÓLNA

Wpł. 15 -02- 2011

Podpis: Marcin Ryba-Romanowski

1050

**Prezydent Wrocławia**

Dotyczy: Mieszkańców „Osiedla Piastowskiego” przy Al. Kromera 65

*Treść zapytania:*

Sprawa dotyczy pana [imię] i kilkuset rodzin z czterech bloków tzw. „Osiedla Piastowskiego” przy ul. Kromera 65.

Jeden z mieszkańców Wrocławia prosi o zainteresowanie się sprawą nie wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego na wyżej wymienionym osiedlu.

Mieszkańcy od roku 2008, pomimo, że przeprowadzili prace remontowe i wykończeniowe w lokalach, nie mogą w nich legalnie zamieszkać, ponieważ developer nie może uzyskać pozwolenia na użytkowanie od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Autor listu skarży się na bezduszność i opieszałość urzędników. Szczegóły sprawy opisane są w załączonym liście.

Czy Pan Prezydent zna sposób, w jaki można pomóc mieszkańcom osiedla ?

Wrocław, dnia 14 lutego 2011 r.

Podpis: *Marcin Ryba-Romanowski*

Termin udzielenia odpowiedzi  
Radnemu 20.05.11 2011

kopie pisma proszę przesłać do  
Biura Rady Miejskiej i Biura Prezydenta

Wrocław, dnia 31 stycznia 2011 r.

Pani  
Renata  
Mauer-Różańska  
Radna Wrocławia  
Okręg Nr 7

Szanowana Pani

Zwracam się do Pani z uprzejmą prośbą o zainteresowanie się sprawą wydania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu Pozwolenia na użytkowanie Budynku mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy Al. Kromera 65, który to budynek wchodzi w skład kompleksu mieszkalnego znanego pod potoczną nazwą „Osiedle Piastowskie”.

W 2006 roku nabyłem w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym budowanym przez developera - firmę GEO Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu.

W 2008 r. budynek ten został wybudowany, a nawet przekazany mi protokolarnie przez wskazanego developera celem przeprowadzenia prac remontowych i wykończeniowych.

Od tamtego czasu pomimo, że lokal otrzymałem we władanie, nie mogę w nim legalnie zamieszkać, władać jak właściciel oraz nie posiadam tytułu prawnego do zakupionego mieszkania.

Od dwóch lat developer zмага się z zajęciem przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego negatywnym stanowiskiem co do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, które w mojej ocenie ma charakter złośliwego utrudniania uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Dla przykładu pragnę podać, że dokonana w ostatnim okresie czasu inspekcja jako powód nie wydania pozwolenia na użytkowanie wskazała:

1. niezgodność z projektem widocznych elementów konstrukcyjnych,
2. niezgodność z przepisami, w zakresie zapewnienia dostępu do budynku dla osób niepełnosprawnych,
3. niezgodność z projektem elementów zagospodarowania terenu,

które to powody nie wydania zgody, jak wynika z tłumaczeń developer, a są nieistotnymi odstępstwami od projektu.

Developer poniósł nawet karę pieniężną z tego powodu, jednak sytuacja ta spowodowała przerwanie procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, odwołanie w czasie podjęcia kolejnych czynności związanych z ponownym przeprowadzeniem tej samej procedury.

W tym zakresie pragnę wskazać, że każda czynność PINB trwa miesiącami i cechuje się karygodną bezduszością jak i opieszałością urzędniczą.

Sytuacja ta dotyczy mnie oraz kilkuset rodzin zamieszkałych w czterech blokach tego osiedla.

Ja, jak i wszystkie te osoby w przyszłości mogą być potencjalnym Pani wyborcą jako mieszkańcy Okręgu Wyborczego Nr 7.

Ponadto pragnę zaznaczyć, że osobiście nie mogę występować w postępowaniach administracyjnych związanych z odbiorem budynku, gdyż nie jestem stroną tego postępowania i dlatego zwracam się do Pani z prośbą o zainteresowanie się tą sprawą, gdyż sam jestem w tej sprawie bezbronny oraz nieumocowany do działania.

Za zainteresowanie się sprawą serdecznie dziękuję.

Data  
wpl. 18 -02- 2011

L.dz. ....

27 a/a

a/a

Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Wrocławia  
pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

tel. 71 777 94 89

Wrocław, dnia 17 lutego 2011 r.

PINB-WP/BE/2559/ 54 /11

Pani Renata Mauer-Róžańska  
Radna Rady Miejskiej Wrocławia  
ul. Buska 5/2  
53-326 Wrocław

Dotyczy: pisma z dnia 14 lutego 2011 r. w sprawie „Osiedla Piastowskiego” przy al. Kromera 51-69 we Wrocławiu

W związku z zapytaniem w sprawie dotyczącej Pana [imię] i pozostałych nabywców mieszkań znajdujących się w 4 budynkach wielorodzinnych przy al. Kromera 51-69 we Wrocławiu, zgodnie ze wskazaniem Dyrektora Departamentu Architektury i Rozwoju Urzędu Miejskiego Wrocławia, pragnę udzielić następujących wyjaśnień, w celu zobrazowania sytuacji tej inwestycji budowlanej i działań podejmowanych przez tut. organ nadzoru budowlanego.

Opisywana inwestycja składa się z 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A – przy ul. Kromera 51; B – przy al. Kromera 53, 55, 57, 63; C – przy al. Kromera 59, 61; D – przy al. Kromera 65, 67, 69 we Wrocławiu).

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami dotyczącymi budynków, stanowiącymi istotne odstępstwa od warunków określonych w pozwoleniu na budowę i przepisach, występowała niekwestionowana konieczność doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. W tym celu zostało wszczęte **postępowanie naprawcze, które w stosunku do budynków A, B, D zostało pozytywnie zakończone w listopadzie 2009 r. decyzją ostateczną o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego** (rozstrzygnięcie dot. budynku C nie jest jeszcze ostateczne).

**Postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie może zostać wszczęte wyłącznie na wniosek inwestora.** Podkreślenia wymaga, iż do dnia dzisiejszego inwestor nie wystąpił z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku B. W stosunku natomiast do budynku A i D wniosek został złożony po niespełnieniu roku od zakończenia postępowania naprawczego. Został on jednakże przez inwestora cofnięty z jednoczesnym wniesieniem o umorzenie zainicjowanego nim postępowania. W trakcie przeprowadzania obowiązkowej kontroli inwestycji, do której tut. organ został wezwany przez inwestora, stwierdzono z kolei nieprawidłowości podlegające obowiązkowemu badaniu na tym etapie. Za ich powstanie i istnienie odpowiedzialność ponoszą uczestnicy procesu budowlanego, ich wystąpienie skutkuje przy tym obowiązkiem nałożenia na inwestora kary i odmowy udzielenia pozwolenia na użytkowanie, co wynika wprost z przepisów. Brak w tym przypadku jakiegokolwiek uznaniowości po stronie organu.

Wyjaśniam, iż rocznie przeprowadzamy setki postępowań odbiorowych, które w olbrzymiej większości przypadków kończą się udzieleniem pozwolenia na użytkowanie. W niniejszej sprawie mamy do czynienia zarówno z błędami i naruszeniem przepisów na etapie projektowania inwestycji, jej wykonania, jak i powtarzającymi się nieprawidłowościami w składanej przez inwestora dokumentacji na potrzeby postępowania naprawczego (począwszy od braków podpisów, opieczetowania, odpowiednich oznaczeń, skończywszy na przyjęciu rozwiązań sprzecznych z warunkami technicznymi).

Kierowane w omawianym przypadku pod adresem organu zarzuty bezduszności, złośliwości i opieszałości, wynikać mogą z nieznajomości stanu faktycznego. Nie mamy wpływu na przekaz płynący od inwestora do nabywców lokali, których sytuacja nie jest nam w żadnym razie obojętna. Nieuprawnione jednakże jest przerzucanie odpowiedzialności za zaistniałą sytuację na powiatowy nadzór budowlany, zapominając o istocie problemu, jaką jest wymagająca interwencji nieprawidłowa realizacja przez inwestora ww. budynków, która skutkowałą koniecznością zastosowania przewidzianych prawem działań, mających na celu doprowadzenie robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Niespełnienie ponadto jasnych i wyraźnie określonych przepisami wymogów fazy odbiorowej obiektu budowlanego, jaką miała ostatnio miejsce, świadczyć może jedynie o niskim stopniu zaangażowania inwestora i zatrudnianych przez niego osób.

Na zakończenie wyjaśniam, iż wbrew wskazaniom Pana Przemysława Kęsika na temat bezradności i braku umocowania przyszłych mieszkańców w opisanych powyżej postępowaniach, tut. organ umożliwił im czynny udział we wszystkich sprawach, do których zdecydowali się przystąpić w ramach powstałego Stowarzyszenia dla Osiedla Piastowskiego we Wrocławiu „Piastowskie. Osiedle.Org”. Ta organizacja społeczna, działająca na rzecz przyszłych mieszkańców osiedla, z dużym zaangażowaniem podejmuje działania w różnych stadiach postępowań, uczestnicząc w nich na prawach strony.

Uprzejmie informuję, iż w razie jakichkolwiek pytań i wątpliwości udzielię dalszych informacji oraz w razie potrzeby udostępnię wszelkie dokumenty dot. przedmiotowej inwestycji.

*2 powarzeniem*

POWIATOWY INSPEKTOR  
Nadzoru Budowlanego  
dla Miasta Wrocławia  
*[Podpis]*  
mgr inż. Marek Adamowicz

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Dyrektor Departamentu Architektury i Rozwoju Urzędu Miejskiego Wrocławia  
pl. Nowy Targ 1/8, 50-141 Wrocław.
3. a/a.