

Koszalin, dnia 4 lutego 2021 r.

OA-I-1.0003.2.2021.MK

**Pan**  
**MIŁOSZ JANCZEWSKI**  
**Radny Rady Miejskiej**  
**w Koszalinie**

Odpowiadając na Pana interpelację zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w sprawie odprowadzenia wód opadowych z działki ewidencyjnej nr xxxx w obrębie ewidencyjnym nr xxxx w rejonie budynku położonego przy ulicy xxxxx w Koszalinie informuję:

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie podjął działania związane z ustaleniem położenia studzienki deszczowej w podwórku przy rozebranym budynku w rejonie ul. Bolesława Krzywoustego w Koszalinie w dniu 16.03.2016 r. W tym celu przeprowadzono dwukrotnie w ramach kosztów konserwacyjnych prace odkrywkowe. W trakcie prac nie odnaleziono śladów studzienki. Stwierdzono napływ wody z działki sąsiedniej, położonej wyżej od omawianej działki ewidencyjnej nr xxxxx, będącej w użytkowaniu PSS Społem. Prace odkrywkowe odbywały się w obecności przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. xxxxxxxx. Napływ wód spowodowany awarią sieci został usunięty.

W związku z wykonanymi przez Panią xxxx xxxx opiniami technicznymi przekazanymi wraz z zawiadomieniem w dniu 17.02.2020 r. Zarząd Budynków Mieszkalnych udzielił zainteresowanej odpowiedzi. Zgodnie z treścią przesłanej odpowiedzi obecnie jakiegokolwiek działania związane z obniżaniem poziomu wody gruntowej pod posadzką piwnic budynku przy ul. xxxxxxxxx, powinny zostać poprzedzone sprawdzeniem nośności podłoża gruntowego oraz oceną nośności fundamentów budynku po wykonanym przez Inwestora Panią xxxx xxxx posadzek.

Za wykonane w ostatnim okresie prace ziemne (już po sporządzonych opiniach czyli od 23.06.2020 r. do 30.06.2020 r.) odpowiedzialność zawodową ponosi kierownik budowy powołany przez inwestora. Ze względu na bliskość zalegających przy budynku gruntów organicznych istnieje uzasadniona obawa, że pod posadzką piwnic budynku xxxxx również zalegają namuły, oraz że przegłębione wykopy wykonane w piwnicach budynku sięgają obecnie stropu tej warstwy geologicznej. Wskazane w opiniach wykonanie drenażu opaskowego, obniżającego poziom wód gruntowych poniżej przegłębionych wykopów pod nowe posadzki w obrębie piwnic objętych pozwoleniem na budowę, może spowodować awarię konstrukcji budynku. Inwestor, Pani xxxx xxxx nie zleciła wykonania wymienionych badań. Obowiązek ich wykonania w sytuacji budowy przy ul. xxxxxxxx spoczywa na Inwestorze czyli na Pani xxxxxxxxxx.

Obowiązek utrzymania w należyтым stanie działki ewidencyjnej nr xxxxxx w obrębie ewidencyjnym nr xxxxx spoczywa częściowo na Zarządzie Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, a częściowo na Zarządzie Dróg i Transportu w Koszalinie.

Na zlecenie Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, firma TNGEOTECHNIKA Tadeusz Nitecki, wykonała opinię geotechniczną dotyczącą określenia przyczyn podtapiania piwnic w budynku przy ul. xxxxx w Koszalinie. Wykonana w sierpniu 2015 roku opinia została przekazana PINB w trakcie kontroli rozbiórki budynku przy ul. xxxxxxxxxx. Kontrolę przeprowadzono w dniu 10.09.2015 roku w obecności przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej budynku xxxxxxx. Zgodnie z wnioskami końcowymi opinii geotechnicznej sporządzonej przez TNGEOTECHNIKA usunięto w sposób trwały przyczynę napływu wody do piwnic budynku. Nadmieniam, że za wykonaną opinię odpowiedzialność zawodową ponosi rzeczoznawca.

Po rozpatrzeniu wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy xxxxx w sprawie pogorszenia stosunków wodnych pomiędzy działkami xxxxxxx a xxxxxxx w obrębie ewidencyjnym nr xxxxxx zostało wydane Postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania, ponieważ stwierdzono na podstawie posiadanych dokumentów i przeprowadzonej w terenie kontroli, że nie naruszono zapisów

art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne mówiącego o zmianie stanu wody na gruncie. Zgodnie z pouczeniem odwołanie od postanowienia należało składać w trybie ustawowym. Obecnie budynek przy ul. xxxxxxx w Koszalinie zagrożony jest awarią konstrukcji fundamentów. Wspólnota Mieszkaniowa nie wykonała w całości zalecanych robót. Nakaz PINB wykonano tylko w części należącej do Gminy Miasta Koszalin, natomiast na obszarze objętym pozwoleniem na budowę i należącym do Pani xxxxxx, pomimo upływu przedłużonego terminu wykonania, nie przystąpiono do prac hydroizolacyjnych.

Początkowo Pani xxxxx xxxxx nie udostępniła piwnic do przeprowadzenia prac budowlanych, a następnie zleciła wykonanie pogłębienia poziomego gruntu w stosunku do ich pierwotnego poziomu o około 1 metra pomimo tego, że już wcześniejsze pogłębienie posadzek piwnicy powodowało okresowy napływ wód gruntowych. W przegłębieniu stoi woda i powoduje dalszą degradację ścian fundamentowych oraz odprężenie gruntu pozostawionego pod wodą. W zaistniałej sytuacji wykonawca, który na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej miał przystąpić do wykonania izolacji pionowej fundamentów odstąpił od wykonania tych prac. Zarządca nieruchomości firma „AGBiL” Sp. z o.o. wezwał Panią xxxxx do złożenia wyjaśnień w sprawie prowadzenia dalszych wykopów w piwnicy i wywozu 3 kontenerów ziemi tj. ok 15 m<sup>3</sup>, bez uzgodnienia tego z Zarządem Wspólnoty i administratorem budynku oraz do wykonania wzmocnienia odkrytych ścian fundamentowych. Pani xxxxx nie udzieliła w tej sprawie wyjaśnień. O zaistniałej sytuacji i obowiązku wykonania określonych prac zainteresowana była wielokrotnie informowana przez Urząd Miejski w Koszalinie i zarządcę nieruchomości firmę AGBiL Sp. z o.o.

W piwnicy przyległej do ściany szczytowej budynku od strony ul. B. Krzywoustego o numerze administracyjnym ..... należącej do Gminy Miasta Koszalin po wykonaniu zaleceń PINB nie stwierdza się przecieków jest sucho. Gmina Miasto Koszalin jako współwłaściciel nieruchomości przy ul. xxxxxxxx posiada 17,91% udziałów.

Reasumując Pani xxxxxx xxxxxx nie dopełniła swoich obowiązków jako inwestor i jako współwłaściciel nieruchomości, pomimo licznych działań podejmowanych przez zarządcę nieruchomości firmę „AGBiL” Sp. o.o., jak również przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. xxxxxxxx w Koszalinie, a tym samym przyczyniła się do pogorszenia stanu technicznego w/w nieruchomości.

*Prezydent Miasta  
Piotr Jedliński*