

**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Wrocławia**

Pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław  
PINB/IK/EX/16977/75/5142/16

12.11.2016  
hm 22273 DT  
Wrocław, dnia 14 listopada 2016 roku

**Decyzja Nr 3047 /2016**

Na podstawie art. 67 ust. 1, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane / t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 /, w związku z § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego / t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 /,

**nakazuję**

**Gminie Wrocław – właścicielowi nieużytkowanego budynku mieszkalnego z garażem zlokalizowanego na zapleczu nieruchomości przy ul. Księżkiej 18 we Wrocławiu (dz. nr 23/1, AM-1, obręb Księż Wielkie) – rozbiórkę w/w obiektu budowlanego i uporządkowanie terenu.**

Roboty budowlane związane z rozbiórką budynku należy rozpocząć **1 marca 2017 roku** i zakończyć (wraz z uporządkowaniem terenu) w terminie do dnia **31 maja 2017 roku**.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Roboty rozbiórkowe należy wykonać z zachowaniem warunków bezpieczeństwa i pod stałym nadzorem osoby posiadającej właściwe przygotowanie zawodowe oraz stosowne uprawnienia. Teren prowadzenia robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich. O zakończeniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

**Uzasadnienie**

Po powzięciu informacji o nieodpowiednim stanie technicznym budynku zlokalizowanego na zapleczu nieruchomości przy ul. Księżkiej 18 we Wrocławiu, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie.

W dniu 10 czerwca 2016 roku w toku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że na zapleczu nieruchomości przy ul. Księżkiej 18 we Wrocławiu, bezpośrednio za budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym), zlokalizowany jest nieużytkowany budynek mieszkalny z garażem, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, o dachu jednospadowym, krytym papą a w części blachą. Budynek w złym stanie technicznym. Część więźby dachowej drewnianej uległa uszkodzeniu, elementy dachu uszkodzone i niezabezpieczone stwarzają zagrożenie dla zdrowia, życia ludzi, bezpieczeństwa mienia, papa przerwana, zniszczona. Komin ponad dachem spękany. Ściany budynku murowane (w części ocieplone styropianem) o niejednorodnej strukturze, różne rodzaje wypełnienia, posiadają uszkodzenia, znaczne braki w murze, pęknięcia ścian. Otwory okienne i drzwiowe posiadają

Prowadzący sprawę: sygn. EX pok. 340, tel. 71 777 94 95, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.  
Biuro Obsługi Petenta: pok. 332, tel. 71 777 94 86 lub 71 777 94 76, fax 71 777 94 78.  
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.

**Za zgodność  
z oryginałem**

FL



uszkodzenia, braki przeszklenia, znaczne zużycie techniczne. Orynnowanie uszkodzone, przerwane. Dostęp do obiektu zapewniony, niczym niezabezpieczony przed dostępem osób. Wokół obiektu parkują auta. Jedynie w części od zaplecza, obiekt wygrodzony drewnianym ogrodzeniem. Wewnątrz obiekt zdewastowany, widoczne są elementy instalacji elektrycznej. Mając na uwadze powyższe nieprawidłowości, w szczególności uszkodzone i niezabezpieczone elementy dachu oraz niczym nieograniczony dostęp do obiektu – stwierdzono, że stan budynku może stwarzać zagrożenie dla zdrowia, życia ludzi, bezpieczeństwa mienia.

W celu eliminacji bezpośredniego zagrożenia decyzją nr 1653/2016 z dnia 13.06.2016 r. na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane - PINB dla m. Wrocławia nakazał właścicielowi obiektu:

- demontaż uszkodzonego i niezabezpieczonego oszklenia otworów okiennych w budynku,
- demontaż uszkodzonego fragmentu podbitki na elewacji budynku od strony budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- zabezpieczenie otworów w murze oraz otworów okiennych i drzwiowych przed dostępem osób trzecich oraz szkodliwym wpływem warunków atmosferycznych,
- oznakowanie budynku tablicami ostrzegawczymi o zakazie wstępu i groźbie zawalenia.

Po dokonaniu w dniu 18.07.2016 r. kontroli oraz na podstawie przedłożonych oświadczeń osoby nadzorującej roboty związane z usunięciem zagrożenia, posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i przynależącej do izby inżynierów budownictwa – stwierdzono wykonanie nakazu wynikającego z w/w decyzji.

W związku z powyższą od zarządcy nieruchomości informacją dotyczącą przeznaczenia do rozbiórki przedmiotowego obiektu, podjęto działania zmierzające do ustalenia możliwości zastosowania art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym „jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia”. Wskazać należy, iż zgodnie z ust. 3 ww. przepisu „w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję, o której mowa w ust. 1, właściwy organ wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków”.

Wobec powyższego ustalono, że przedmiotowy budynek nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków i Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu nie wnosi zastrzeżeń do jego rozbiórki, nie jest także objęty indywidualną ochroną, w związku z czym brak jest podstaw do uzgodnienia jego rozbiórki w trybie art. 67 ust. 1 ustawy Prawa budowlanego.

W zaistniałym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowił podjąć czynności zmierzające do dokonania rozbiórki przedmiotowego nieużytkowanego budynku. Szczegółową procedurę postępowania w w/w sprawie, w oparciu o art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych. Jak wynika z § 2 w/w rozporządzenia przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 Prawa budowlanego, właściwy organ ustala przyczyny niewykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego, dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu (jeżeli powstały wątpliwości co do stanu technicznego obiektu) i na podstawie §5 oraz §2 pkt 3 w/w rozporządzenia przeprowadza rozprawę. W/w rozprawę administracyjną przeprowadza się w trybie i na zasadach określonych w rozdziale 5 działu II Kpa. Wyjaśnić należy, iż zgodnie z przepisem art. 89 § 1 Kpa organ administracji publicznej przeprowadzi w toku postępowania rozprawę (...) gdy wymaga tego przepis prawa (co ma miejsce w niniejszej sprawie). Zgodnie z art. 90 § 1 Kpa organ administracji publicznej podejmuje przed rozprawą czynności niezbędne do jej przeprowadzenia, określone w § 2 przedmiotowego artykułu. Z

Za zgodność  
z oryginałem  
*all*



powyższego przepisu wynika, że w celu przeprowadzenia rozprawy organ wzywa strony do złożenia przed rozprawą wyjaśnień, dokumentów i innych dowodów oraz do stawienia się na rozprawę osobiście lub przez przedstawicieli albo pełnomocników.

Biorąc powyższe pod uwagę, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wezwał strony postępowania do stawienia się (przez przedstawiciela albo pełnomocnika) na rozprawę w sprawie zagrożenia wynikającego z nieodpowiedniego stanu technicznego nieużytkowanego budynku mieszkalnego z garażem, zlokalizowanego na zapleczu nieruchomości przy ul. Księskiej 18 we Wrocławiu (dz. nr 23/1, AM-1, obręb Księżę Wielkie) i możliwości wydania decyzji nakazującej jego rozbiórkę.

W dniu 5 października 2016 roku, w siedzibie tut. organu przeprowadzono rozprawę administracyjną przy udziale Pana Zenona Ćwika, reprezentującego Gminę Wrocław oraz Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. W jej trakcie wyjaśniono, że remont obiektu stał się nieopłacalny z uwagi na jego znaczne zużycie techniczne, dlatego został on wyłączony z eksploatacji. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem właściciel obiektu – Gmina Wrocław zamierza dokonać rozbiórki i wyraża zgodę na rozbiórkę nieużytkowanego budynku mieszkalnego z garażem zlokalizowanego na zapleczu nieruchomości przy ul. Księskiej 18 we Wrocławiu. Oświadczone, że roboty rozbiórkowe mogą zostać rozpoczęte 1 marca 2017 roku a zakończone do dnia 31 maja 2017 roku.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, zgodnie z art. 10 §1 Kpa – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – zawiadomiono strony o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw, nie wypowiedziały się w sprawie, nie zgłosiły żądań oraz nowych bądź innych dowodów w sprawie.

Po ustaleniu stanu faktycznego sprawy, wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego nieużytkowanego budynku mieszkalnego z garażem zlokalizowanego na zapleczu nieruchomości przy ulicy Księskiej 18 we Wrocławiu oraz zamiarów właściciela obiektu odnośnie robót budowlanych z nim związanych, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 ustawy Prawo budowlane – nakazanie rozbiórki ww. obiektu. Przepis powyższy stanowi podstawę prawną niniejszego rozstrzygnięcia. Termin rozpoczęcia robót budowlanych związanych z rozbiórką i uporządkowaniem terenu ustalono na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy – Prawo budowlane (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 roku w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych). Natomiast termin zakończenia robót – biorąc pod uwagę wniosek właściciela oraz techniczne możliwości rozbiórki a także stopień skomplikowania obiektu – wyznaczono na dzień 31 maja 2017 r.

Mając na względzie powyższe, rozstrzygam jak na wstępie.

### Pouczenie

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia – w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.*

POWIATOWY INSPEKTOR  
NAZORU I BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia  
*[Podpis]*  
mgr inż. Przemysław Samośki

### Otrzymują:

1. Pan Zenon Ćwik (Pełnomocnik Gminy Wrocław i Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.),
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
3. PINB a/a

**Za zgodność  
z oryginałem**  
*[Podpis]*