

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.  
WPLYN

29.03.2017

LdZ. DT 48147

**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Wrocławia**

pl. Solidarności 1/3/5, 53-661 Wrocław

PINB/IK/GO/12664/132/5142/16/17

Wrocław, dnia 23 marca 2017 roku

**Decyzja Nr 458 /2017**

Na podstawie art. 67 ust. 1 w zw. art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.), § 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 ze zm.)

**n a k a z u j ę**

**Gminie Wrocław – właścicielowi 3-kondygnacyjnego, murowanego budynku z drewnianym szkieletem położonego na działce nr 3/22, AM-5, obręb Kleczków we Wrocławiu – rozbiórkę w/w budynku i uporządkowanie terenu.**

Roboty związane z rozbiórką przedmiotowego budynku należy rozpocząć **15 maja 2017 r.**, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie do **31 grudnia 2017 r.**

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniający m.in. wpływ prowadzonych robót na przylegający sąsiedni budynek garażowy. Roboty rozbiórkowe należy wykonać z zachowaniem warunków bezpieczeństwa, pod stałym nadzorem osoby posiadającej właściwe przygotowanie zawodowe oraz stosowne uprawnienia, zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych. Teren prowadzenia robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich.

O zakończeniu w/w robót należy zawiadomić tut. organ nadzoru budowlanego.

**Uzasadnienie**

W związku z otrzymaniem pisemnej skargi, w której wskazano na pogorszony stan techniczny budynków położonych na działce nr 3/22, AM-5, obręb Kleczków na zapleczu nieruchomości przy ul. Kleczkowskiej 42-48 i Reymonta 1-3 we Wrocławiu upoważnieni pracownicy tut. organu przeprowadzili kontrolę w w/w sprawie w dniu 28.07.2016r. W toku czynności kontrolnych ustalono, że na terenie w/w działki istnieją 4 nieużytkowane budynki (po jednym budynku parterowym, 2-kondygnacyjnym, 3-kondygnacyjnym i 4-kondygnacyjnym), wydzielone od pozostałej części podwórza ogrodzeniem z bramą zamykaną kłódką. Stwierdzono, że budynki te stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na możliwość zawalania i bliskie sąsiedztwo budynków mieszkalnych wielorodzinnych i czynnego terenu kolejowego. Budynek

Prowadzący sprawę: sygn. GO 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.

3-kondygnacyjny jest obiektem murowanym wraz z drewnianym szkieletem, posiada liczne nieprawidłowości w stanie technicznym: braki oszklenia, zły stan techniczny stolarki okiennej, ubytki tynku i materiału tworzącego mury, brak orynnowania, przegnity szkielet drewniany budynku, przedrzewiała konstrukcja zadaszenia, pozbawiona pokrycia w poziomie parteru oraz nie jest zabezpieczony przed dostępem (z poziomu ogrodzonego terenu podwórza) osób nieupoważnionych – możliwe wejście przez otwór okienny. Z powyższych czynności kontrolnych sporządzono protokół nr 795/2016 wraz z dokumentacją fotograficzną.

W celu pozyskania pełnego materiału dowodowego w sprawie – Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowieniem nr 2201/2016 z dnia 10.08.2016r. wezwał Gminę Wrocław – właściciela w/w budynku do przedłożenia w tut. inspektoracie protokołu z ostatniej okresowej kontroli obiektu budowlanego, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz protokołu z ostatniej okresowej kontroli obiektu budowlanego, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2, przeprowadzanej co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

W odpowiedzi udzielonej na w/w postanowienie w piśmie z dnia 19.09.2016r. spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. – wykonująca czynności zarządzania nieruchomością na rzecz Gminy Wrocław poinformowała tut. organ, iż nie posiada w/w protokołów z okresowych kontroli obiektu budowlanego oraz, że przedmiotowy budynek jest wyłączony z użytkowania, a właściciel obiektu zamierza dokonać jego rozbiórki w terminie do 31.12.2017r.

W odpowiedzi na pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławiu z dnia 05.08.2016r. dotyczące zakresu ochrony konserwatorskiej budynków położonych na dz. nr 3/22, AM-5, obręb Kleczków, znajdujących się przy ul. Władysława Reymonta/ul. Kleczkowskiej we Wrocławiu, Miejski Konserwator Zabytków poinformował tut. organ, iż w/w budynki nie zostały ujęte jednostkowo ani obszarowo w rejestrze zabytków Wrocławia, nie znajdują się również jednostkowo w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia, jednak umiejscowione są na obszarze historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kleczków we Wrocławiu, ujętego w w/w ewidencji oraz, że w/w budynki nie znajdują się na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na powyższe ustalenia Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego 3-kondygnacyjnego, murowanego budynku z drewnianym szkieletem położonego na działce nr 3/22, AM-5, obręb Kleczków we Wrocławiu, o czym zawiadomiono strony postępowania pismem z dnia 09.11.2016r., informując jednocześnie na podstawie art. 77 § 4 Kpa, iż do dokumentacji prowadzonego postępowania dołączono zgodnie z art. 75 § 1 Kpa protokół nr 795/2016 oraz dokumentację fotograficzną z czynności kontrolnych przeprowadzonych przez upoważnionych pracowników tut. organu w dniu 28.07.2016r.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane „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. 2 powyższego przepisu nie stosuje się do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków, natomiast zgodnie z ust. 3 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”.*

Na podstawie pisemnych informacji udzielonych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w piśmie z dnia 23.08.2016r. stwierdzono, że rozbiórka przedmiotowego budynku nakazana w trybie art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego nie wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

W zaistniałym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia postanowił podjąć czynności zmierzające do dokonania rozbiórki przedmiotowego, nieużytkowanego obiektu. Szczegółową procedurę postępowania w w/w sprawie, w oparciu o art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego 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, 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.

Biorąc powyższe pod uwagę, pismami z dnia 17 listopada 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wezwał strony postępowania do stawienia się (osobiście lub przez przedstawiciela albo pełnomocnika) na rozprawę w sprawie możliwości wydania decyzji nakazującej rozbiórkę 3-kondygnacyjnego, murowanego budynku z drewnianym szkieletem położonego na działce nr 3/22, AM-5, obręb Kleczków we Wrocławiu.

W dniu 14 grudnia 2016 roku, w siedzibie tut. organu przeprowadzono rozprawę administracyjną przy udziale umocowanego reprezentanta właściciela (Gminy Wrocław) i zarządcy (Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o.) w/w budynku. W jej trakcie wyjaśniono, że budynek został wyłączony z użytkowania wiele lat temu i brakowało pieniędzy na jego remont, budynek nie podlegał okresowym kontrolom stanu technicznego z uwagi na błędną interpretację prawa przez osoby pełniące nadzór na tym budynkiem, właściciel budynku zamierza dokonać jego rozbiórki i wyraża na nią zgodę.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu, zgodnie z art. 10 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego, przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zawiadomił strony pismem z dnia 7 lutego 2017 roku 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.

Warto w tym miejscu wyjaśnić, że przepisy rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, mające zastosowanie w niniejszej sprawie, wskazują podmioty, do których winny być adresowane decyzje wydane na ich podstawie – do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. Jakkolwiek redakcja tego przepisu nie przypadkowo w pierwszej kolejności wymienia właściciela obiektu budowlanego, gdyż to jedynie właściciel ma pełną zdolność prawną i finansową do realizacji zamierzeń związanych z obiektem budowlanym. Biorąc pod uwagę powyższe, obowiązek wynikający z niniejszej decyzji nałożono na właściciela w/w budynku, tj. Gminę Wrocław.

Po ustaleniu stanu faktycznego sprawy, wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego nieużytkowanego 3-kondygnacyjnego, murowanego budynku z drewnianym szkieletem położonego na działce nr 3/22, AM-5, obręb Kleczków 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), mając przy tym na uwadze, iż obowiązek wynikający z niniejszej decyzji spoczywa na jednostce samorządu terytorialnego, którą obowiązuje ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych. Natomiast termin zakończenia robót określono biorąc pod uwagę techniczne możliwości rozbiórki a także stopień skomplikowania obiektu i uwarunkowania wynikające z otoczenia budynku.

W tym miejscu komentarza wymaga fakt, iż w przypadku, gdy żadna ze stron przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wnieś odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, bieg terminów wskazanych w sentencji niniejszej decyzji należy liczyć wraz z upływem 14 dni od dnia otrzymania przez wszystkie strony niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast w przypadku wniesienia zażalenia, bieg terminów rozpoczyna się z chwilą wydania przez organ II instancji rozstrzygnięcia w postaci utrzymania decyzji tut. organu lub też w przypadku uchylecia decyzji organu nadzoru budowlanego i wydania przez organ odwoławczy własnego rozstrzygnięcia, w tym także w zakresie wyznaczenia innych terminów na wykonanie obowiązków niż wynikające z niniejszej decyzji. Zażalenie decyzji organu II instancji nie wstrzymuje, co do zasady, biegu wyznaczonych terminów, chyba że organ lub sąd wstrzyma jej wykonanie.

Mając na względzie powyższe, **orzekam** 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  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia

*P. pmm*  
mgr inż. Przemysław Samocki

#### Otrzymują:

1. Gmina Wrocław – Departament Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego Wrocławia,
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o.,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. PINB a/a.