

**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
dla miasta Wrocławia**
ul. Hubska 8-16, 50-502 Wrocław

PINB.WIK.5142.252.2018.EG
Nr kanc. 23389/2018

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
WPLYNĘŁO

12. 03. 2019

hm 13571 KANCELARIA
L.dz. zał.
A. B. ...
Dn ...
G. ...
W. ...

Wrocław, 7 marca 2019 roku

Decyzja nr 405 /2019

Na podstawie art. 67 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202), § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096).

nakazuję Gminie Wrocław

właścicielowi **działki nr 23/5, AM-4, obręb Kleczków**

rozbiórkę

budynku zlokalizowanego we wnętrzu podwórzowym, na terenie **działki nr 23/5, AM-4, obręb Kleczków** przy **ul. Siemieńskiego** we Wrocławiu, przylegającego do budynku przy ul. Kleczkowskiej 5a.

Roboty związane z rozbiórką obiektu należy rozpocząć po upływie **2 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie **3 miesięcy** od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniający m.in. wpływ prowadzonych robót na nieruchomości przyległe. Roboty rozbiórkowe należy prowadzić z zachowaniem warunków bezpieczeństwa, pod stałym nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Teren prowadzenia robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich. O zakończeniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Uzasadnienie

Dnia 14 stycznia 2019 r. pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (dalej: PINB) przeprowadzili kontrolę budynku zlokalizowanego we wnętrzu podwórzowym, na terenie działki nr 23/5, AM-4, obręb Kleczków przy ul. Siemieńskiego we Wrocławiu, przylegającego do budynku przy ul. Kleczkowskiej 5a, w związku z powzięciem informacji o bardzo złym stanie technicznym nieużytkowanego obiektu.

W toku kontroli ustalono, że na terenie wskazanej działki we wnętrzu podwórzowym istnieje parterowy budynek, o konstrukcji murowanej, przylegający do budynku przy ul. Kleczkowskiej 5a. Mury zewnętrzne obiektu zawilgocone, zagrzybione, skorodowane biologicznie, z ubytkami tynków (istniejące tynki zniszczone, zawilgocone). Pokrycie dachowe z blachy zużyte technicznie (zdeformowane, odkształcone, porośnięte mchem). Obróbki blacharskie, odwodnienie obiektu zniszczone (rynna wzdłuż obiektu całkowicie zniszczona, skorodowana z dużymi ubytkami). Wody opadowe zalewają ściany budynku. Wejście do obiektu od strony zachodniej – bramą dwuskrzydłową obitą blachą. W ścianie

Prowadzący sprawę: sygn. EG pok. 156, tel. 71 799 68 19, przyjęcia stron: środy, godz. 9:00 – 14:00.
Biuro Obsługi Klienta: Sala Główna, parter, tel. 71 799 68 00.
przyjmowanie dokumentów: poniedziałek, wtorek, czwartek i piątek: 8:00-15:00, środa: 8:00 – 17:00.
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl

podłużnej 3 otwory okienne (bez stolarki), zabezpieczone metalowymi płaskownikami. Budynek znajduje się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym, zagrażającym bezpieczeństwu mienia (postępująca degradacja substancji budynku). Obiekt jest nieużytkowany. Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Na podstawie poczynionych ustaleń tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nadmiernie pogorszonego stanu technicznego budynku zlokalizowanego we wnętrzu podwórzowym, na terenie działki nr 23/5, AM-4, obręb Kleczków przy ul. Siemieńskiego we Wrocławiu, przylegającego do budynku przy ul. Kleczkowskiej 5a, o czym zawiadomiono strony postępowania pismem z 16.01.2019 r. Tym samym pismem, na podstawie art. 77 § 4 Kpa poinformowano strony, że jako dowód w postępowaniu do akt sprawy został włączony protokół z kontroli obiektu przeprowadzonej 14.01.2019 r.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, należy niewątpliwie stwierdzić, że obecny stan techniczny przedmiotowego obiektu – jest wynikiem wieloletnich zaniedbań osób odpowiedzialnych za jego utrzymanie w należytym stanie technicznym (brak remontów, bieżących napraw, konserwacji). Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wskazanych w art. 5 ust.1 pkt 1 – 7 Prawa budowlanego. Zaniedbania w zakresie utrzymania obiektu doprowadziły do postępującej degradacji substancji budynku, a w konsekwencji obecnego stanu technicznego zagrażającego bezpieczeństwu mienia.

W ocenie tut. organu obecny stan techniczny nieużytkowanego obiektu wypełnia przesłanki określone w art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego, 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”*.

Szczegółową procedurę postępowania, w oparciu o wskazany przepis określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych. Jak wynika z § 2 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 oraz przeprowadza rozprawę. Rozprawę administracyjną przeprowadza się w trybie i na zasadach określonych w rozdziale 5 działu II Kpa.

Biorąc powyższe pod uwagę, w dniu 12 lutego 2019 r. przeprowadzono rozprawę administracyjną, w celu ustalenia zamiaru właściciela w zakresie dalszego przeznaczenia budynku objętego postępowaniem. W rozprawie uczestniczył reprezentujący Gminę Wrocław – P. Włodzimierz Koselski.

W trakcie rozprawy w/w wyjaśnił, że zamiarem Gminy Wrocław jest rozbiórka przedmiotowego obiektu. Roboty rozbiórkowe mogą być rozpoczęte i zakończone w maju/czerwcu 2019 r.

Zauważyć należy, iż rozbiórki nie można orzec w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków (art. 67 § 2 Prawa budowlanego), natomiast w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję rozbiórkową organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (art. 67 § 3 Prawa budowlanego).

Jak ustalono w toku postępowania wyjaśniającego obiekt znajdujący się na terenie działki nr 23/5, AM-4, obręb Kleczków przy ul. Siemieńskiego we Wrocławiu – nie został jednostkowo wpisany do rejestru zabytków, nie znajduje się również na obszarze wpisanym do rejestru, ani też na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (powyższe potwierdzają znajdujące się w aktach sprawy adnotacje urzędowe).

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań – PINB zawiadomił strony pismem z 22 lutego 2019 r. 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 wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego budynku zlokalizowanego we wnętrzu podwórzowym, na terenie działki nr 23/5, AM-4, obręb Kleczków przy ul. Siemieńskiego we Wrocławiu, przylegającego do budynku przy ul. Kleczkowskiej 5a oraz zamiarów właściciela odnośnie jego przeznaczenia, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 Prawa budowlanego – nakazanie rozbiórki obiektu. Termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych ustalono na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych). Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki. Zatem roboty rozbiórkowe należy rozpocząć po upływie 2 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie 3 miesięcy od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia. Bieg terminu określonego w sentencji decyzji rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji. Wyznaczając termin rozpoczęcia i zakończenia robót rozbiórkowych wzięto pod uwagę techniczne możliwości rozbiórki oraz stopień skomplikowania obiektu.

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.

Ponadto informuję, iż zgodnie z art. 127a k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Wówczas z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Otrzymują:

1. Gmina Wrocław
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB a/a