



POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

Wrocław, 19 marca 2020 roku

Sprawa: stan techniczny budynku wielorodzinnego
Adres: ul. Opolska 8
Nr kancelaryjny: 11427/17
Znak sprawy: PINB-IK/EF/5142/126/17
Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
WPLYNĘŁO

Decyzja nr **689** /2020
nakazująca rozbiórkę budynku.

23.03.2020

KANCELARIA
L. dz. **13687**

DN
DT
T2
NR

N a k a z u j ę

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ulicy Opolskiej 8 we Wrocławiu położonego na działce nr 32, AM-4, obręb Księża Małe - rozbiórkę tego budynku.

Roboty związane z rozbiórką przedmiotowego budynku należy rozpocząć cztery tygodnie od dnia, kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie ośmiu miesięcy, od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniający m.in. wpływ prowadzonych robót na nieruchomości przyległe. 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.

Podstawa prawna

Art. 67 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.)

Art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) – k.p.a.

§ 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

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 8 we Wrocławiu, o czym powiadomił strony postępowania.

Dnia 1 czerwca 2017 roku, pracownicy tut. organu dokonali oględzin w/w obiektu. W toku oględzin stwierdzono, że przy ul. Opolskiej 4,6,8 znajdują się trzy budynki w zabudowie zwartej w złym stanie technicznym. Budynek nr 8 jest budynkiem mieszkalno-usługowym trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, krytym stropodachem płaskim z pokryciem papowym. Na parterze budynku zlokalizowany jest zakład usługowy zajmujący całą kondygnację. Dostęp do budynku od frontu i od zalepca. Nadproża okienne i drzwiowe spękane, zarysowane. Liczne ubytki tynku ścianach zewnętrznych. Na ścianie szczytowej widoczne ślady przegrzania komina, jego rozszczelnienie i zadymienie ściany. Od wewnątrz również widoczne są spękania i zadymienie ściany, co świadczy o całkowitym zniszczeniu komina w ścianie szczytowej na skutek używania nieprawidłowego opatu.

Sprawę prowadzi: sygn.. EF, tel. 71 799 68 22
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

Piece kaflowe przyłączone do tego komina nie posiadają drzwiczek paleniska.. W lokalu mieszkalnym na trzeciej kondygnacji ściany działowe są częściowo wyburzone, piece kaflowe zdewastowane, częściowo rozebrane. Klatka schodowa zniszczona, widoczne ślady zalań, malatura złuszczone. Stwierdzono, że dwa lokale w budynku są użytkowane.

Zarządca wezwany do przedłożenia protokołów kontroli okresowych budynku, wynikających z art. 62 ust 1 Prawa budowlanego przedłożył protokół nr 28/2016 z okresowej kontroli przewodów kominowych datowany na 6.06.2016 r., w którym wskazano na użytkowanie tylko jednego lokalu, w którym stwierdzono brak wentylacji w kuchni. Nie stwierdzono w protokole żadnych nieprawidłowości w stanie technicznym przewodów kominowych! Ustalenia te są sprzeczne ze stanem faktycznym stwierdzonym w toku kontroli przeprowadzonej przez przedstawicieli tu. organu. Nie ma możliwości spowodowania w przeciągu jednego sezonu grzewczego, przy dość wysokich temperaturach w okresie zimy, znacznego zniszczenia przewodów kominowych w nieużytkowanym lokalu. Protokół kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia z 20.04.2016 r. wskazuje na niezadawalający stan obiektu, przy czym stan wielu jego elementów (m.in. fundamentów, konstrukcji dachu, stolarki, klatki schodowej) określono jako zły.

W dniu 18 lutego 2020 r. przeprowadzono kolejną kontrolę stanu technicznego budynku. W stosunku do poprzedniej kontroli stwierdzono dalszą degradację ścian zewnętrznych, wejście do wnętrza nie było możliwe z uwagi na trwałe zabezpieczenie budynku przed dostępem przez osoby trzecie – wejście frontowe zostało zabite deskami a tylne zamurowane. Jak ustalono przedmiotowy budynek nie jest użytkowany.

Zebrany materiał dowodowy wskazuje na nieprawidłowość w stanie technicznym elementów konstrukcyjnych budynków. Opisane nieprawidłowości w stanie technicznym mogą stanowić zagrożenie zdrowia, życia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska.

W oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stwierdzono, iż przedmiotowy obiekt budowlany w wyniku wieloletnich zaniedbań, braku bieżącej konserwacji, napraw i usuwania na bieżąco występujących nieprawidłowości, znajduje się obecnie w bardzo złym stanie technicznym, o czym świadczą stwierdzone w trakcie przeprowadzania czynności dowodowych nieprawidłowości (opisane powyżej).

W ocenie tut. organu stan techniczny nieużytkowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Opolskiej 8 we Wrocławiu wypełniał przesłanki określone w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – 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”*.

Wobec powyższego w tak zaistniałym stanie faktycznym i prawnym sprawy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia podjął czynności zmierzające do wydania decyzji nakazującej rozbiórkę przedmiotowego budynku w trybie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane. Na tę okoliczność w dnia 5 marca 2020 r. przeprowadzono rozprawę administracyjną, przy udziale stron postępowania, której celem było ustalenie zamiaru właściciela nieruchomości przy ulicy Opolskiej 8 we Wrocławiu w odniesieniu do budynku objętego przedmiotem postępowania.

W trakcie rozprawy administracyjnej 5 marca 2020 r. obecny na niej przedstawiciel zarządcy umocowanego wcześniej przez właściciela nieruchomości do podejmowania decyzji wyjaśnił, iż jest ona nieużytkowana, a jej zły stan techniczny wynika z wieloletnich zaniedbań i braku jakichkolwiek remontów. Zamiarem właściciela nieruchomości jest rozbiórka obiektu, na co uzyskał pozwolenie w formie decyzji Prezydenta Wrocławia.

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż brak jest formalnych przeszkód do wydania decyzji nakazującej rozbiórkę opisywanego obiektu budowlanego, na podstawie art. 67 Prawa budowlanego, a

kluczowe znaczenie ma decyzja właściciela, co do dalszych losów obiektu. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego i protokołu rozprawy administracyjnej wolą współwłaścicieli nieruchomości jest rozbiórka obiektów.

Po ustaleniu stanu faktycznego sprawy, wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 8 we Wrocławiu oraz zamiarów właściciela budynku odnośnie ewentualnych robót budowlanych z nimi związanych, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane – nakazanie rozbiórki ww. budynku. 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 techniczne możliwości rozbiórki oraz stopień skomplikowania obiektu – wyznaczono na sześć miesięcy, od dnia kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna. Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – 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 5 marca 2020 roku o powyższych uprawnieniach. Strony nie skorzystały z przysługujących im praw. Nie wniosły nowych dowodów, żądań bądź ich zmiany.

Decyzja staje się ostateczna po 14 dniach od jej doręczenia, o ile strony nie wniosą odwołania, lub – w przypadku złożenia odwołania – ostateczna jest decyzja organu II instancji i od tego czasu rozpoczyna się bieg terminu określonego w sentencji.

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. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem zrzeczenia się prawa przez ostatnią ze stron postępowania [art. 127a kpa].

Otrzymują:

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



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla miasta Wrocławia
Mmm.
mgr inż. Przemysław Samocki

