



GW

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

Wrocław, 20 marca 2020 roku

Sprawa: stan techniczny budynku wielorodzinnego

Adres: ul. Opolska 4

Nr kancelaryjny: 11478/17

Znak sprawy: PINB-IK/EF/5142/124/17

Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Wpł. 23-03-2020

Podpis: Norbert Frank

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. 23-03-2020

podpis: Katarzyna Kawalko

Sekretariat Dyrektora Departamentu
Nieruchomości i Eksploatacji

Wpł. dnia 24-03-2020

25.03.2020

Nakazuję

L. dz. 85504

L. dz. 14745

Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ulicy Opolskiej 4 we Wrocławiu położonego na działce nr 31, 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 sześciu 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 4 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 4 jest budynkiem czterokondygnacyjnym. Drzwi wejściowe do budynku zabezpieczone są przed dostępem osób trzecich deskami. Otwory okienne w parterze budynku są zamurowane. Nadproża okienne i drzwiowe spękane, zarysowane. Na ścianach zewnętrznych – frontowej i szczytowej widoczne są plomby szklane. Część dachu i ściany podłужnej od zaplecza zostały zawalone.

Zarządca wezwany do przedłożenia protokołów kontroli okresowych budynku, wynikających z art. 62 ust 1 Prawa budowlanego przedłożył protokół datowany na rok 2013. Z powyższego wynika, że

Sprawę prowadzi: sygn.. EF, tel. 71 799 68 22

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

LM

LNS

DN
DT
TZ
NU
NI

budynek nie był poddawany obowiązkowym kontrolom przez ostatnie cztery lata pomimo, że protokole określono stan techniczny wszystkich elementów jako zły.

W dniu 18 lutego 2020 r. przeprowadzono kolejną kontrolę stanu technicznego budynku. W stosunku do poprzedniej kontroli stwierdzono dalszą degradację konstrukcji dachu i ściany zewnętrznej od zaplecza.

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 przedmiotowe obiekty budowlane w wyniku wieloletnich zaniedbań, braku bieżącej konserwacji, napraw i usuwania na bieżąco występujących nieprawidłowości, znajdują 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 4 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 4 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 obiektu.

Po ustaleniu stanu faktycznego sprawy, wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 4 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.

Sześciomiesięczny termin wyznaczono biorąc zakres robót, ale przede wszystkim znacznie pogorszący się stan budynku, który nie może być dłużej tolerowany.

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

mgr inż. Przemysław Samocki

