

Wrocław, 7 listopada 2022 roku

Sprawa: stan techniczny -budynku  
Adres: ul. Opolska 31 , Wrocław  
Nr kancelaryjny: 14624/2022  
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.235.2022.HC  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 2266 /2022

HM 59 255

Nakazuję Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Opolskiej 31 we Wrocławiu rozbiórkę opisanego budynku:

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 6 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.

#### Podstawa prawna

- 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 2020 r., poz. 1333) – dalej Pb, § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych,
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000) – dalej k.p.a.

#### Uzasadnienie

##### ➤ Podstawa interwencji

W toku kontroli tut. organu w dniu 9.12.2019, następnie 28.06.2021 oraz 11.07.2022 roku pracownicy tut. organu stwierdzili szereg nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku przy ul. Opolskiej 35 we Wrocławiu.

##### ➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli dnia 9.12.2022 roku ustalono, że przy ul. Opolskiej 35 we Wrocławiu znajduje się budynek mieszkalny, wielorodzinny w zabudowie zwartej, trzykondygnacyjny, przykryty dachem płaskim, podpiwniczony. Na elewacji widoczne spękania i zarysowania tynków, widoczne miejscowe ubytki tynków. Widoczny ubytek tynku w rejonie cokołu oraz znaczne zawilgocenie ściany w tym rejonie. Rynny i rury spustowe od strony podwórza bez oznak zużycia. Obróbki blacharskie od strony elewacji frontowej ze śladami korozji, odkształceń. Na klatce schodowej odparzenia powłoki malarskiej, spękania i zarysowania warstw wykończeniowych. Bieg schodowy drewniany ze śladami zużycia eksploatacyjnego. Spocznik między drugą a trzecią kondygnacją ze śladami uzupełniania warstw podłóg. Wyłaz dachowy ze śladami zawilgoceń. W obrębie klatki schodowej stolarka PCV bez parapetów zewnętrznych. W obrębie poddasza

8/m

214

nieużytkowanego widoczna konstrukcja drewniana oraz deskowanie dachu ze śladami zawilgoceń, słupy drewniane z widocznymi śladami korozji biologicznej. Ściana od strony nieruchomości przy ul. Opolskiej 29 z przebarwieniami, spękaniami i zarysowaniami. Stolarka drewniana w obrębie poddasza zużyta technicznie. Brak oprawy puszkii elektrycznej. W poziomie piwnicy ściany i strop murowane, bielone. Widoczne stalowe elementy stropu nad piwnicą z oznakami korozji. Schody ceglane z ubytkami materiału stopnic. Kolejne ustalenia poczyniono dnia 28.06.2021 roku w którym dokonano kontroli na terenie nieruchomości przy ul. Opolskiej 31 we Wrocławiu. Celem kontroli było sprawdzenie wykonania obowiązku z decyzji PINB dla miasta Wrocławia nr 944 /2021 z dnia 15 kwietnia 2021 tj. usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym budynku. W dniu kontroli widoczne deskowanie zabezpieczające elewację frontową oraz siatkowanie gzymsu na elewacji zaplecza budynku. Widoczne ślady skucia luźnych tynków. Wykonano punkt 1 decyzji PINB. W dniu kontroli brak prowadzonych robót w obrębie elewacji budynku. W dniu kontroli budynek użytkowany. Nie wykonano zakazu wynikającego z decyzji PINB dla miasta Wrocławia nr 944/2021 z dnia 15.05.2021 roku – zakazu użytkowania całego obiektu który podlegał natychmiastowemu wykonaniu.

W dniu kolejnej kontroli 11.07.2022 budynek wyłączony z użytkowania. Brak dostępu do wnętrza budynku co świadczy o wyłączeniu z użytkowania. Wykonano dokumentację fotograficzną.

Na podstawie poczynionych ustaleń tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernie pogorszonym stanem technicznym budynku przy ulicy Opolskiej 31 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono Gminę Wrocław (właściciela) pismem z 31.08.2022 roku. Jednocześnie na podstawie art. 77 § 4 k.p.a. poinformowano, że jako dowód do akt postępowania włączono protokół z kontroli nieruchomości nr 1264/2019 z 9.12.2019 roku.

#### ➤ Zebrane dowody i ich ocena

W toku postępowania wyjaśniającego, a później w toku postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Opolskiej 31 we Wrocławiu Decyzją nr 701/2020 PINB dla miasta Wrocławia z dnia 18.03.2020 r., tut. organ nakazał właścicielowi opisanego budynku przedłożenie aktualnej ekspertyzy technicznej stanu technicznego oraz przeprowadzenie kontroli w w/w budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia dla budynku przy al. Opolskiej 31 we Wrocławiu. W odpowiedzi na powyższe, w dniu 11.02.2021 r., do tut. inspektoratu wpłynęła żądana ekspertyza techniczna oraz protokół kontroli stanu technicznego budynku. Autor Ekspertyzy Technicznej – mgr inż. Marek Banasiewicz wskazał szereg nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania budynku przy ul. Opolskiej 31 we Wrocławiu. Na podstawie wizji lokalnej, dokonanych badań elementów budynku stwierdzono, że budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi raz bezpieczeństwu środowiska. W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku. W tak ustalonym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zdecydował o wydaniu Decyzji nr 944 /2021 z dn. 15.04.2021 roku nakazującej właścicielowi – Gminie Wrocław usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym budynku przy ul. Opolskiej 31 we Wrocławiu. Jednak jak ustalono w toku wskazanej wyżej kontroli właściciel nie wykonał nałożonego obowiązku wynikającego z nakazu. Jednak w toku kolejnej kontroli przeprowadzonej w dniu 11.07.2022 ustalono, że budynek przy ul. Opolskiej 31 budynek został wyłączony z użytkowania.

W oparciu o poczynione ustalenia, należy niewątpliwie stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia ze znacznie zniszczoną substancją budowaną, nie nadającą się do użytkowania – stanowiącą realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, z uwagi na stan obiektu – istniejące zniszczenia oraz brak zabezpieczeń. Utrzymywanie stanu zagrożenia, naruszającego porządek prawny, nie znajduje żadnego uzasadnienia – w interesie społecznym leży jak najszybsza eliminacja zagrożenia.

W ocenie tut. organu istniejący 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. Zgodnie 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 dnia 6.10.2022 roku przeprowadzono rozprawę administracyjną, w celu ustalenia zamiaru właściciela, w zakresie dalszego przeznaczenia budynku mieszkalnego przy ulicy Opolskiej 31 we Wrocławiu. W rozprawie uczestniczyła Pani Agnieszka Guslew upoważniona do reprezentowania Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. działającej w imieniu i na rzecz właściciela opisanego budynku Gminy Wrocław.

W trakcie rozprawy ww. wyjaśniła, że budynek znajduje się w pogorszonym stanie technicznym z powodu planowanego przekazania go wraz z działką i sąsiednimi nieruchomościami do spółki T.B.S Sp. z o.o. w celu przeznaczenia terenu na inwestycje mieszkaniowe a istniejące budynki zostaną rozebrane (i z tego powodu nie inwestowano w remonty). Przedstawiciel właściciela oświadczył, że obecnie budynek jest wykwaterowany, zabezpieczony oraz przeznaczony do rozbiórki.

Zauważyć należy, że rozbiórki nie można orzec w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków (art. 67 ust 2 Pb), 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 ust 3 Pb).

Jak ustalono – przedmiotowy obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie ma zastosowania art. 67 ust 2 Pb. Budynek znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r). Z § 7 uchwały wynika, że przedmiotowy budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską, stąd nie ma zastosowania art. 67 ust. 3 Pb, rozbiórka budynku nie wymaga uzgodnienia z organem ochrony konserwatorskiej.

Przed wydaniem decyzji zapewniając stronie czynny udział w prowadzonym postępowaniu, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów – pismem z 7.10.2022 r. zawiadomiono stronę o powyższych uprawnieniach. Strona nie skorzystała z przysługujących uprawnień, nie wypowiedziała się w sprawie.

Po wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego budynku przy ulicy Opolskiej 31 we Wrocławiu, oraz zamiarów właściciela nieruchomości odnośnie jego przeznaczenia, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 Prawa budowlanego – nakazanie rozbiórki obiektu.

#### ➤ Termin i wykonanie rozbiórki

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 6 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 (niewielki stopień skomplikowania obiektu).

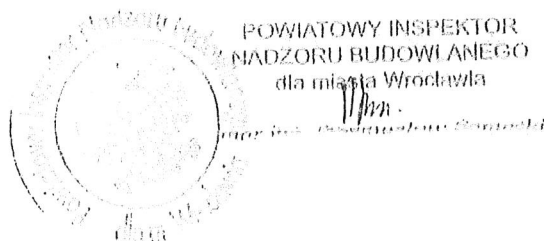
W sytuacji usunięcia nieprawidłowości budynku stanowiących zagrożenie – usunięcie uszkodzonego szklenia, usunięcia uszkodzonych luźnych elementów elewacji, zadaszona – tut. organ może rozważyć wydłużenie terminu rozbiórki, w odrębnym postępowaniu.

#### Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia nam oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że brak jest możliwości złożenia od niej odwołania do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego i zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



#### Pismo otrzymują

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