



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

Sekretariat Dyrektora Departamentu
Nieruchomości i Eksploatacji

Sprawa: stan techniczny budynku Wpł. 25-10-2021
Adres: ul. Opolska 35, Wrocław dnla
Nr kancelaryjny: 10334/2021
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.139.2021.HC

Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 2507 /2021

KANCELARIA

L. dz. Nakazuję Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Opolskiej 35 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 2020 r., poz. 256) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

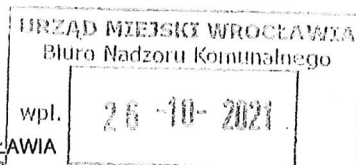
➤ Podstawa interwencji

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

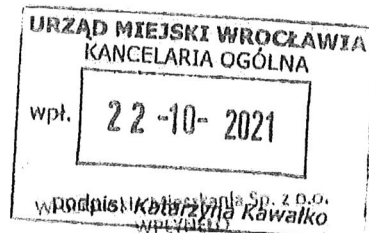
➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli ustalono, że przy ul. Opolskiej 35 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej 4 kondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym. W przyziemiu lokal usługowy. Budynek posiada pokrycie dachowe płaskie. Budynek wyłączony z użytkowania. Brak dostępu do wnętrza budynku. Brak możliwości oceny wewnątrz. Ściany murowane, wyprawa tynkarska zużyta technicznie, widoczne ubytki, spękania, uszkodzenia tynków, widoczne łuszczące się tynki oraz ubytki w okolicach otworów okiennych. Gzymsy z widocznymi uszkodzeniami i ubytkami cegieł. Obróbki blacharskie elewacji gzymsów, z widocznymi śladami zużycia technicznego oraz korozji. Widoczne ubytki cegieł gzymsów elewacji od strony zaplecza. Rynny i rury spustowe z widocznymi znacznymi śladami zużycia technicznego, miejscowymi ubytkami. W rynnach widoczna roślinność. W okolicach przyziemia widoczne odsonięte cegły. Widoczne spękania i ubytki muru ścian zewnętrznych. Na elewacji od zaplecza duży

Sprawę prowadzi: sygn. HC, tel. 71 799 68 28
Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00



L. Wrocław, 21 października 2021 roku



27.10.2021

L. dz. 61702

GW.
NM
Buk
2

NL

Mm

210

ubytek tynku, widoczne rozległe zwilgocenia elewacji. Elewacja od zaplecza budynku miejscowo przysłonięta płytą typu osb. Widoczne znaczne zużycie stolarki okiennej. Część otworów okiennych posiada ubytki przeszkleń. Część otworów okiennych oraz elewacji zaplecza zamknięta za pomocą płyt typu osb. Luźne elementy szkła. Widoczne ślady zawilgocenia elewacji. Dach nad przybudówką od zaplecza zabezpieczony plandeką. Ubytki betonu w schodach zewnętrznych. Od strony elewacji frontowej na płytach balkonowych widoczne ubytki tynku, odstosowane elementy konstrukcyjne płyt balkonowych ze śladami korozji. W przyziemiu budynku od strony elewacji frontowej otwory okienne i drzwiowe zamurwane. W dniu kontroli od strony elewacji frontowej wykonywano deskowanie zabezpieczające elewację. Dach płaski. Na kominach widoczne ubytki tynku, obróbkę blacharskich oraz odstosowane cegły, spękania muru. 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 35 we Wrocławiu, o czym zawiadomiono Gminę Wrocław (właściciela) pismem z 10.08.2021 roku. Jednocześnie na podstawie art. 77 § 4 k.p.a. poinformowano, że jako dowód do akt postępowania włączono protokół z kontroli nieruchomości nr 570/2021.

➤ Zebrane dowody i ich ocena

W toku postępowania wyjaśniającego na wezwanie tut. organu z dnia 15.04.2021 roku zarządca firma Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. wraz pismem przewodnim z dnia 2.06.2021 roku (data wpływu) przedłożył Protokół z kontroli rocznej stanu technicznego budynku przy ulicy Opolskiej 35 we Wrocławiu z dnia 25.10.2019 roku przeprowadzonej przez mgr inż. Sławomira Kubika nr ew. upr. UAN.V.83881 (1819, UAN.V.8388(19)90. Protokół zawiera lakoniczny opis stanu technicznego poszczególnych elementów budynku. Jednak autor jednoznacznie wskazuje w tabeli dotyczącej zakresu robót remontowych dla budynku „remont kapitalny lub rozbiórka”.

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 9.09.2021 roku przeprowadzono rozprawę administracyjną, w celu ustalenia zamiaru właściciela, w zakresie dalszego przeznaczenia budynku mieszkalnego przy ulicy Opolskiej 35 we Wrocławiu. W rozprawie uczestniczył Pan Marcin Borsowski upoważniony do reprezentowania Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. działającej w imieniu i na rzecz właściciela opisanego budynku Gminy Wrocław.

W trakcie rozprawy ww. wyjaśnił, że budynek znajduje się w pogorszonym stanie technicznym z powodu ograniczonych funduszy przeznaczanych przez gminę Wrocław na remonty zasobu budynków przekazanych do zarządzania spółce Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.. Gmina Wrocław zamierza rozebrać

budynek.

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 art. 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 5.09.2021 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 35 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, zadaszenia – 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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NAZDORU BUDOWLANEGO
dla m. st. Wrocławia
[Signature]
mgr inż. Dorota Anna Samojlik

Pismo otrzymują

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