

DECYZJA nr 271 /2021

Bielsko-Biała, dnia 28 lipca 2021 r.

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. Z 2021 poz. 735 ) oraz na podstawie art. 67 ust. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm. ), w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie złego stanu technicznego budynku gospodarczego położonego na działkach nr geod. 366/4 i 5224 przy ul. Lipnickiej 72 obręb Lipnik w Bielsku-Białej

nakazuję

właścicielowi budynku tj. Gminie Bielsko-Biała, przez Miasto Bielsko-Biała – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - rozbiórkę nieużytkowanego budynku gospodarczego, położonego na działce nr geod. 366/4 i 5224 obręb Lipnik w Bielsku-Białej oraz uporządkowanie terenu po dokonanej rozbiórkę.

1. Do wykonania rozbiórki należy przystąpić w terminie do 10 września 2021 r. i zakończyć rozbiórkę do 31 grudnia 2021 r.
2. Do czasu przystąpienia do rozbiórki obiektu j.w. zabezpieczyć teren przed dostępem osób trzecich. W trakcie prac rozbiórkowych – wyznaczyć strefę zagrożenia szer. 5m zabezpieczającą przed dostępem osób trzecich.
3. Roboty budowlane związane z rozbiórką obiektów jw. prowadzić pod nadzorem osoby legitymującej się stosownymi uprawnieniami budowlanymi .
4. O zakończeniu robót rozbiórkowych powiadomić PINB dla Miasta Bielsk-Białej.

UZASADNIENIE

W dniu 22 marca 2021 r. do PINB dla Miasta Bielska-Białej wpłynęło pismo Komisariatu Policji I z prośbą o dokonanie kontroli budynku – pustostanu w Bielsku-Białej, znajdującego się za budynkiem mieszkalnym, położonym przy ul. Lipnickiej 72 - z uwagi na brak odpowiedniego zabezpieczenia budynku umożliwiającego bezdomnym przebywanie i zamieszkiwanie w w/w obiekcie.

Po dokonaniu czynności wyjaśniających pracownicy tut. Organu przeprowadzili w dniu 20 maja 2021 r. czynności kontrolne, podczas których ustalono, że w części południowej posesji nr geod. 366/4, w odległości ponad 20m od położonego na tejże posesji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego o nadanym numerze porządkowym 72 ul. Lipnickiej - znajduje się nieużytkowany obiekt – pustostan konstrukcji masywnej z przylegającymi komórkami częściowo zagłębionymi w ziemi. Obiekt ten położony jest w części na działce 366/4 i w pozostałej części na działce 5224, w całości jest nieużytkowany, część frontowa z widocznymi uszkodzeniami konstrukcyjnymi, przylegające komórki z otwartymi otworami wejściowymi – generalnie jest w stanie nieodpowiednim i oszpecającym.

W związku z powyższym w wykonaniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. - w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych - w dniu 7 lipca 2021 r. przeprowadzona została rozprawa administracyjna z udziałem zarządcy - Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej zarządcy reprezentującego właściciela budynku tj. Gminę Bielsko-Biała.

W trakcie rozprawy administracyjnej zarządca oświadczył iż znany mu jest stan techniczny w/w obiektu, że nie zamierza przedmiotowego budynku remontować oraz, że dostarczy aktualny protokół stanu technicznego budynku opracowany w trybie art. 62 ust. 3 prawa budowlanego.

W dniu 15 lipca 2021 r. do PINB dla Miasta Bielska-Białej wpłynęła ocena stanu technicznego budynku gospodarczego położonego na działkach 366/4 i 5224 opracowana przez rzeczoznawcę budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej mgr inż Piotra Łyko, z której wynika, że ; „ Budynek jest w stanie ogólnego zdewastowania, konstrukcja ścian naruszona – widoczne spękania. Zawaleniu częściowo uległy ściany wewnętrzne budynku. Zmurszałe cegły w koronach murów. Znaczne ubytki tynków wewnętrznych oraz zewnętrznych. Brak gzymsów. Widoczne spękania na konstrukcji dachu. Liczne ubytki w pokryciu dachu z papy. Brak orynnowania i obróbek blacharskich. Budynek nie posiada kominów ponad dachem. Drzwi wejściowe zamurowane, brak stolarki okiennej w otworach..”

We wnioskach oceny autor zawiera konkluzję: „(...) „stan techniczny oraz stopień zużycia technicznego dyskwalifikuje budynek jako obiekt nadający się do remontu. „ Autor opracowania sugeruje iż obiekt powinien zostać zamknięty i wyłączony z użytkowania do czasu jego rozbiórki, którą należy dokonać w celu usunięcia występujących zagrożeń.

Zgodnie z art. 61 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany do utrzymywania i użytkowania obiektu w stanie zgodnym z przepisami.

Organy nadzoru budowlanego, które mają m.in. za zadanie zapewnienie stosowania się przez wymienione w przywołanym wyżej przepisie podmioty do norm prawnych, zostały wyposażone przez ustawodawcę w szereg instrumentów prawnych, mających zagwarantować realizację tego celu. Jednym z takich przepisów jest art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego, który stwierdza, że „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 określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia”.

W niniejszej sprawie zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że przesłanki określone w art. 67 Prawa budowlanego zostały spełnione. Przedmiotowy obiekt jest nieużytkowany, a jego stan techniczny jest zły, ekonomicznie nie nadaje się on do remontu ani odbudowy, grozi katastrofą budowlaną ( „ art. 73 Katastrofą budowlaną jest niezamierzone, gwałtowne zniszczenie obiektu budowlanego lub jego części, a także konstrukcyjnych elementów rusztowań (...)” W przedmiotowej substancji budynków, jak wynika z zebranego materiału dowodowego, dach jak i ściny wewnętrzne mogą stanowić zagrożenie katastrofą budowlaną. Dlatego też uzasadnionym było nakazanie rozbiórki zwłaszcza w sytuacji braku deklaracji ze strony władających wykonania remontu lub odbudowy budynku.

Na końcu przyjdzie nadmienić, że organ nie znalazł przesłanek do zastosowania art. 66 Prawa budowlanego. Jak wynika z art. 66 ust. 1 – organ zobligowany jest do nakazania usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Nakaz taki w przypadku obiektu nieużytkowanego mógłby zostać ograniczony do nakazu zamurowania okien lub drzwi co nie zlikwidowałoby istniejącego zagrożenia. Dalej idące nakazy podjęte w trybie art. 66 Pb, w przypadku wyczerpania dyspozycji innej normy Prawa budowlanego, a to art. 67 ust. 1 w/w ustawy, stałyby w sprzeczności z intencją ustawodawcy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

#### Pouczenie:

Na niniejszą decyzję przysługuje stronom – stosownie do przepisów art. 127 i 129 Kpa odwołanie do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w terminie 14 -tu dni od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Bielska-Białej.

Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję ( art. 127a § 1 kpa). 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 ( art. 127a § 2 kpa ). 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( art. 130 § 4 kpa ).



OWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO  
DLA MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ  
mgr inż. Maria Przybyła

#### Otrzymuje:

1. Prezydent Miasta Bielska-Białej, Plac Ratuszowy 1, 43-300 Bielsko-Biała
2. Gmina Bielsko-Biała, Wydział Nieruchomości, 43-300 Bielsko-Biała, Plac Ratuszowy 6,
3. Miasto Bielsko-Biała, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Lipnicka 26
4. a/a PINB

#### do wiadomości:

Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego, 43-300 Bielsko-Biała, Pl. Ratuszowy 6