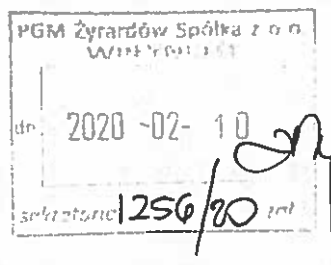


**Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie
ul. Okrzei 19 (III piętro)
96-300 Żyrardów
tel./fax.(46) 855 68 73**



Nasz znak: PINB.7356.24.2019

Żyrardów, dnia: 03.02.2020r.

DECYZJA Nr 11 / 2020

Na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1186), § 6 i 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawie rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (tj. Dz. U. Nr 198, poz. 2043), oraz art. 104 i 108 z ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2096 z późn. zm.),

I. n a k a z u j ę Gminie Miasto Żyrardów, Pl. Jana Pawła II 1, 96-300 Żyrardów:

- 1. rozbiórkę nieużytkowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, usytuowanego na terenie nieruchomości, ozn. nr ew. dz. 4734 i 4733, położonej przy ul. Mielczarskiego 13A i 13B w Żyrardowie, pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane oraz przy udokumentowaniu przez ww. osobę czynności rozbiórkowych;**
- 2. uporządkowanie terenu nieruchomości po wykonaniu robót rozbiórkowych;**

II. wykonanie obowiązków określonych w punkcie 1 i 2 w terminie dwóch miesięcy od daty otrzymania niniejszej decyzji;

III. niniejszej decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie na wniosek Urzędu Miasta Żyrardowa z dnia 12.12.2019r., o podjęcie działań zmierzających do rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na nieruchomości, stanowiącej działki ozn. nr ew. 4734 i 4733, położonej w Żyrardowie przy ul. Mielczarskiego 13 A i B, w związku z jego złym stanem technicznym, zagrażającym mieszkańcom sąsiednich nieruchomości, wszczął postępowanie administracyjne. Następnie w dniu 22.01.2020r. dokonał oględzin ww. budynku, w trakcie których ustalił:

na nieruchomości położonej jw. usytuowany jest trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową. Ww. obiekt jest całkowicie wyłączony z użytkowania. Ww. budynek składa się z dwóch części, z których część budynku o numeracji porządkowej 13A znajduje się po stronie południowej na działce ozn. nr ew. 4733, a część o numeracji porządkowej 13B znajduje się po stronie północnej na działce ozn. nr ew. 4734. Stan budynku w trakcie czynności określono jako zły, bezsprzecznie kwalifikujący obiekt do rozbiórki – odpowiadający ocenie, zawartej w przedłożonej przez Zarządcę, PGM Żyrardów Sp. z o.o., ekspertyzie technicznej z września 2017r., sporządzonej przez p. Jana Zambrzyckiego, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 78/83 Sk-ce.

Wskazać należy, ww. ekspertyza wskazuje na znaczną degradację budynku poprzez m.in. występowanie rys, pęknięć, uskoków i ubytków cegieł, a także opisuje stan zawilgocenia ścian zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych, opuszczonych nadproży okiennych i drzwiowych. Uprawniony ocenił, że stropy drewniane w miejscach narażonych na przecieki, z uwagi na nieszczelności, są w złym stanie technicznym, a przy tym postępująca korozja i rozkład drewna wskazuje na znaczną degradację belek stropowych. Ze względu na ww. nieszczelności, działanie warunków atmosferycznych, w niektórych miejscach w złym stanie znajduje się również konstrukcja więźby dachowej, deskowanie oraz pokrycie dachu.

W całym budynku widoczne odparzone i odpadające tynki, stan techniczny klatek schodowych jest także zły. W ocenie uprawnionego ogólna konkluzja opracowania wskazuje na niestabilność konstrukcji budynku i bezsprzecznie przemawia za jego rozbiórką.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia z roku 2017r., stan techniczny budynku na przełomie ostatnich dwóch lat mógł ulec tylko pogorszeniu.

W toku dalszego postępowania ustalono również, że Prezydent Miasta Żyrardowa Zarządzeniem nr 145/18 z dnia 25.06.2018r. zmienił swoje Zarządzenie nr 380/14 z dnia 06.05.2014r., w sprawie założenia i prowadzenia ewidencji zabytków Gminy Miasto Żyrardów, poprzez:

- wykreślenie w załączniku nr 1 lp.218, identyfikator 225, obiektu położonego w Żyrardowie przy ul. Mielczarskiego 13A,
- usunięcie w załączniku nr 2 karty adresowej zabytku nieruchomego nr 225, budynek mieszkalny położony przy ul. Mielczarskiego 13 A i B w Żyrardowie.

Powyższe nastąpiło wskutek opinii z dnia 15.02.2018r. Narodowego Instytutu Dziedzictwa w przedmiocie wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków nieruchomości budynku, zlokalizowanego jw.

Po rozpoznaniu całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalono:

zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane obowiązek utrzymania odpowiedniego stanu technicznego obiektów budowlanych oraz zapewnienie spełnienia wymagań podstawowych, w tym dotyczących bezpieczeństwa, należy do właścicieli lub zarządców tych obiektów. W przypadku niewywiązywania się z powyższego, przepisy ustawy Prawo budowlane dają organom nadzoru budowlanego instrumenty ingerencji w toku użytkowania obiektu budowlanego w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa. Instrumenty te mają różny charakter, a użycie ich warunkowane jest różnymi przesłankami.

Po pierwsze, na podstawie art. 66 ustawy, organ nadzoru budowlanego może nakazać (w drodze decyzji) "usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości" w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, albo powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia.

Po drugie, na podstawie art. 67, właściwy organ może nakazać (w drodze decyzji) rozbiórkę obiektu i uporządkowanie terenu, jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia.

W niniejszym postępowaniu w ocenie organu zasadnym staje się zastosowanie art. 67 ustawy Prawo budowlane, na podstawie którego można nakazać rozbiórkę budynku, odnosząc się między innymi do jego wymagań funkcjonalnych i użytkowych, obecnie niespełniających obowiązujących przepisów. Ponadto koszt ewentualnej jego odbudowy czy też robót niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku do użyteczności i jego pierwotnej formy, tym samym do zgodności z przepisami, znacznie przewyższałby obecną wartość obiektu, co byłoby nieuzasadnione ekonomicznie.

Na podstawie ustaleń kontroli, stwierdzonego stanu faktycznego oraz opracowania w postaci ekspertyzy technicznej ustalono, iż budynek jest w bardzo złym stanie technicznym. Ponadto zlokalizowany jest bezpośrednio przy ogólnodostępnym ciągu pieszojezdnym w bliskim sąsiedztwie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Mając powyższe na względzie należy jednoznacznie stwierdzić, iż będący przedmiotem niniejszego postępowania budynek nie nadaje się do remontu, wykończenia lub odbudowy, a kwalifikuje się jedynie do rozbiórki i to wykonanej niezwłocznie.

W takim przypadku organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o nakazie rozbiórki (§ 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawie rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych).

W decyzji tej wyznacza właścicielowi/właścicielom technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin zakończenia oraz uporządkowania terenu, mając na uwadze, iż termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o rozbiórce.

W przedmiotowej sprawie tut. Organ przeprowadził postępowanie dowodowe, niemniej jednak odstąpił od przeprowadzenia rozprawy administracyjnej, która ma na celu ustalenie zamiarów właściciela obiektu co do dokonania remontu budynku i jego odbudowy, bowiem Wnioskodawca – Prezydent Miasta Żyrardowa jako organ wykonawczy Gminy Miasto Żyrardów we wniosku z dnia 12.12.2019 r. znak: GM.7126.41.2019.NK wyraził wprost wolę rozbiórki przedmiotowego budynku. Przedłużanie procedury administracyjnej byłoby zatem z uwagi na stan obiektu nieuzasadnione.

Reasumując, w ocenie tut. Organu bezsprzecznie słuszne i uzasadnione staje się zastosowanie art. 67 Prawa budowlanego, skutkującego wydaniem decyzji nakazującej rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu.

Mając na uwadze zagrożenia spowodowane złym stanem technicznym opisanego jw. budynku, tut. Organ na podstawie art. 10 § 2 K.p.a. odstąpił od zasady określonej w § 1 tego artykułu – umożliwienia stronom zapoznania się z aktami sprawy i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów.

Zgodnie z art. 108 § 1 K.p.a. „Decyzji, od której służy odwołanie, może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności, gdy jest to niezbędne ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego albo dla zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami bądź też ze względu na inny interes społeczny lub wyjątkowo ważny interes strony. W tym ostatnim przypadku organ administracji publicznej może w drodze postanowienia zażądać od strony stosownego zabezpieczenia.” W przedmiotowej sprawie opisany wyżej bardzo zły stan techniczny budynku, a także usytuowanie bezpośrednio przy ciągach pieszo-jezdnymi, stwarza realne zagrożenie dla zdrowia i życia osób, które znajdują się w pobliżu obiektu. Nadanie zatem, na podstawie cyt. wyżej art. 108 § 1 K.p.a., niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności jest w pełni uzasadnione. Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Jednocześnie informuję, że zorganizowanie całego procesu budowy, zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, należy do inwestora/właściciela, który jest najważniejszym uczestnikiem tego procesu. Ma on w szczególności zapewnić objęcie kierownictwa budowy przez kierownika budowy oraz opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, bowiem zgodnie z treścią art. 42 ust. ustawy Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, tym bardziej, iż w niniejszej sprawie jest to uzasadnione charakterem robót budowlanych związanych przede wszystkim z lokalizacją obiektu – przy publicznych ciągach pieszo-jezdnymi.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (ul. Czereśniowa 98, 02-456 Warszawa) za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie (ul. Okrzei 19, III piętro, 96-300 Żyrardów), w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 127 a K.p.a., w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Żyrardowie

Monika Butt-Hussaim

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (DZ. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016) – zwanego dalej RODO, tut. organ informuje osoby fizyczne, iż Państwa dane osobowe przetwarza administrator: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie [kontakt: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie, ul. Okrzei 19, 96-300 Żyrardów].

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Żyrardów, Pl. Jana Pawła II 1, 96-300 Żyrardów
2. PGM Żyrardów Sp. z o.o., ul. Armii Krajowej 5, 96-300 Żyrardów
3. a/a.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Żyrardowie WRiB,
ul. Limanowskiego 45, 96-300 Żyrardów.