

Pruszków, dnia 19.11.2021 r.

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO**

**ul. Staszica 4
05-800 Pruszków**

PINB.PR.7742.18.2020.AĆ

DECYZJA NR 195 /2021

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 67 ust. 1 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), po rozpatrzeniu sprawy **stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie**

**n a k a z u j ę
zarządcy nieruchomości**

Towarzystwu Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. rozbiórkę nieużytkowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie położonego na terenie działki nr ew. 343 obręb 9, w terminie:

- Rozpoczęcia – **sześć tygodni** od dnia otrzymania niniejszej decyzji;
- Zakończenia – **do dnia 31.03.2022r.**

oraz uporządkowanie terenu działki do dnia 31.03.2022r.

Rozbiórkę przeprowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane legitymującej się zaświadczeniem o przynależności do odpowiedniej izby samorządu zawodowego. Zgodnie z przedłożonym zaktualizowanym projektem rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie z dnia 21.12.2020r. sporządzonym przez mgr inż. Damiana Cytra (upr. proj. w spec. konstr.-bud. MAZ/0003/POOK/09) i mgr inż. Marcina Chrzanowskiego (upr. proj. i kier. w spec. konstr.-bud. MAZ/0345/PWOK/05).

O przystąpieniu do rozbiórki należy powiadomić właścicieli działek sąsiednich.

O wykonaniu obowiązku należy bezzwłocznie powiadomić tutaj inspektorat.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 05.06.2020r. Pani Marta Rodek-Podgórna złożyła prośbę o interwencję w sprawie zgłiszcz budynku przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie, do pisma dołączyła dokumentację fotograficzną oraz listę z podpisami mieszkańców. Pismo zawierało braki formalne, pomimo wezwania do uzupełnienia braków z dnia 05.08.2020r. skarżąca nie uzupełniła braków formalnych. Organ pozostawił pismo bez rozpoznania.

Zawiadomieniem z dnia 05.08.2020r. poinformowałem strony o przeprowadzeniu czynności kontrolnych, które wyznaczyłem na dzień 16.09.2020r., kontrola odbyła się planowo. W trakcie oględzin stwierdzono, że na działce przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek **nieużytkowany**, okna na parterze zabezpieczone płytą OSB, teren chodnika po długości ściany budynku wygrodzony deskami białe czerwonymi-zabezpieczony, wyłączony z ruchu pieszego. Na ścianach kolankowych widoczne luźne cegły. Teren nieruchomości ogrodzony, zamknięty. Budynek po spaleniu - stan techniczny budynku uległ pogorszeniu, okna piwniczne zamurowane. Na budynku zamontowane tablice ostrzegawcze, na elewacji frontowej widoczne pęknięcia nadproży okiennych - pionowe o szerokości rozwarcia ok 4 cm. Na poziomie parteru nadproże nad oknem z widocznym tapnięciem. Chodnik przylegający do budynku wygrodzono i wyłączono z ruchu pieszego. Stan budynku zagraża bezpieczeństwu i życiu ludzi.

BIURO OBSŁUGI KLIENTA
"TBS Zieleń Miejska" Sp. z o.o.
2021-11-22
Wpłynęło dnia
L.dz. 14350/2021

Zawiadomieniem z dnia 07.10.2020r. wszcząłem postępowanie administracyjne z urzędu w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie.

Postanowieniem nr 361/2020 z dnia 09.10.2020r. nałożyłem na Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. obowiązek przedłożenia w tut. inspektoracie ekspertyzy technicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie, w terminie do dnia 20 listopada 2020r. Na powyższe rozstrzygnięcie zażalenie w ustawowym terminie wniosło TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o.

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego postanowieniem nr 1859/20 z dnia 25.11.2020r. znak WOP.7721.924.2020.AP/FA utrzymał w mocy moje postanowienie, wskazując, że organ powiatowy prawidłowo określił adresata obowiązku przedłożenia ekspertyzy technicznej w oparciu o art. 81c ust.2 Prawa budowlanego.

Postanowieniem nr 13/2021 z dnia 13.01.2021r. na wniosek TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. z dnia 15.12.2020r. zmieniłem swoje postanowienie nr 361/2020 z dnia 09.10.2020r. w zakresie terminu, wydłużając go do dnia 10.02.2021r.

W dniu 15.02.2021r. zarządca przedłożył dwa egzemplarze ekspertyzy technicznej oraz poinformował, że jest w trakcie uzyskiwania uzgodnienia z zarządcą/właścicielem terenu znajdującego się w obszarze oddziaływania robót rozbiórkowych oraz wyrażenia zgody na rozbiórkę przez właściciela działki sąsiedniej przy ul. Narodowej 27 w Pruszkowie. W dniu 12.03.2021r. przekazano kopię pozytywnych uzgodnień dot. rozbiórki przedmiotowego obiektu budowlanego przez Prezydenta Miasta Pruszkowa oraz właściciela nieruchomości sąsiedniej Pani Marty Rodek-Podgórną.

W dniu 17.02.2021r. wezwałem zobowiązanych na rozprawę administracyjną, którą wyznaczyłem na dzień 19.04.2021r. Rozprawa administracyjna odbyła się w zaplanowanym terminie, podczas której ustalono, że administratorem budynku jest TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o., brak jest informacji na temat aktualnych właścicieli nieruchomości. Budynek jest nie użytkowany od końca 2017r., po pożarze został wyłączony z użytkowania decyzją PINB nr 366/2017 z dnia 02.11.2017r. Stan techniczny oceniany jest jako awaryjny, nie zakwalifikowano go do remontu. Zużycie budynku według ekspertyzy technicznej sporządzonej przez P. Cyrta i P. Chrzanowskiego wynosi 85,9%. Budynek posiada zasłepione otwory okienne i drzwiowe, brama jest zamknięta na kłódkę. A teren chodnika wydzielony drewnianymi pachółkami przed dostępem osób trzecich. Działka w całości jest ogrodzona. Przedstawiciele TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. obecni w trakcie rozprawy P. Ewa Stelmachowska i P. Tomasz Żmuda wyrazili zgodę na rozbiórkę przedmiotowego obiektu, na podstawie projektu rozbiórki z dnia 21.12.2020r. sporządzonego przez P. Cyrta i P. Chrzanowskiego. Administrator przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych zobowiązał się do wystąpienia o zajęcie pasa drogowego do Urzędu Miasta w Pruszkowie. Roboty rozbiórkowe zaplanowano jako mechaniczne, przedstawiony projekt rozbiórki w tym zakresie zostanie uszczegółowiony do 30 kwietnia 2021r. W dniu 30.04.2021r. TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. przedstawiło 2 egz. dokumentacji projektowej rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie uzupełnionej o technologię i sposób prowadzenia robót rozbiórkowych.

W dniu 20.08.2021r. wezwałem zarządcę do uzupełnienia braków z przedstawionym opracowaniem pn. „Projekt rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie” sporządzonej przez mgr inż. Damiana Cytra i mgr inż. Marcina Chrzanowskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. W dniu 21.09.2021r. Prezes Zarządu Spółki TBS „Zieleń Miejska” Sp. z o.o. Maciej Roszkowski złożył pisemne wyjaśnienie dot. przedłożonego projektu rozbiórki, częściowo ustosunkowując się do wezwania.

Pismem z dnia 27.09.2021r. zawiadomiłem strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma., uzyskania wyjaśnień, składania wniosków i zastrzeżeń, celem wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przez wydaniem przez organ decyzji w niniejszej sprawie. Ze swojego prawa skorzystała Pani Marta Rodek - Podgórna w dniu 07.10.2021r.

Do akt sprawy przedłożono ekspertyzę stanu technicznego budynku przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie z grudnia 2020r. sporządzoną przez mgr inż. Damiana Cytra (upr. proj. w spec.

konstr.-bud. MAZ/0003/POOK/09) i mgr inż. Marcina Chrzanowskiego (upr. proj. i kier. w spec. konstr.-bud. MAZ/0345/PWOK/05), która zawiera następujące wnioski: „ 1. Dach budynku został zniszczony na skutek pożaru w 2017 roku. Pozostałości dachu zostały rozebrane a budynek wyłączony z użytkowania na skutek decyzji nakazowej nr 366/2017 z dnia 2.11.2017 roku wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Dodatkowo usunięto luźno osadzone cegły oraz zabezpieczono budynek przed dostępem osób postronnych. 2. Stropy drewniane ze ślepym pułapem w stanie awaryjnym. Stropy drewniane zniszczone na skutek warunków atmosferycznych. Widoczne ugięcia stropów. Zabudowy z GK w większości zniszczone, tynki na trzcinie silnie zdegradowane. Całość porażona biologicznie. Fragment stropu na 2 piętrze uległ zawaleniu. 3. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne w stanie awaryjnym. Widoczne liczne pęknięcia w tym na całej wysokości ściany szczytowej. Tynki spękałe i odparzone. Silne porażenie biologiczne. Warstwy farby połuszczone. Ścianki działowe z GK zniszczone na skutek wandalizmu 4. W budynku nie wykonano izolacji przeciwwilgociowych. 5. Stolarka drzwiowa i okienna w stanie złym. Drzwi zdewastowane w okresie po pożarze. Dodatkowo liczne wypaczenia porażenia biologiczne. Stolarka okienna w części wymieniona na PCV. Okna drewniane wypaczone z brakami szklenia. Część okien całkowicie zdemontowana. W części okien brak pojedynczych skrzydeł. 6. Posadzki w pomieszczeniach silnie zdegradowane. Zniszczenia na skutek oddziaływania warunków atmosferycznych oraz odpadających tynków ze ścian i stropów. 7. Instalacje w budynku zdemontowane lub całkowicie zniszczone. **Budynek znajduje się w stanie awaryjnym. Po pożarze 2017 roku został wyłączony z użytkowania. Brak zabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi powodował dalszą jego degradację w latach 2017-2020. Dodatkowo mimo zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych do budynku dokonywano włamań z aktami wandalizmu. W chwili brak jest możliwości zabezpieczenia budynku oraz wykonania robót naprawczych w celu doprowadzenia do zgodności z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane**”. W ekspertyzie sformułowano następujące zalecenia: : W związku z postawionymi wnioskami analizy stanu technicznego przedmiotu ekspertyzy autorzy zalecają rozbiórkę budynku zgodnie z etapami wskazanymi poniżej:

- Zabezpieczenie terenu rozbiórki. Demontaż altany przyległej do ściany szczytowej budynku.
- Zabezpieczające nierozbieranej infrastruktury technicznej.
- Rozbiórka wyposażenia budynku i elementów wykończeniowych.
- Rozbiórka budynku.
- Zasypanie wykopów powstałych po rozbiórce, uporządkowanie terenu z wykonaniem ogrodzeń zewnętrznych. Odtworzenie altany”.

Na okoliczność rozbiórki przedmiotowego obiektu zarządca zlecił sporządzenie projektu rozbiórki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Narodowej 25 w Pruszkowie, który został złożony do tut. organu w dniach 15.02.2021r. (projekt pierwotny) i 30.04.2021r. (aktualizacja projektu), sporządzony przez mgr inż. Damiana Cytra (upr. proj. w spec. konstr.-bud. MAZ/0003/POOK/09) i mgr inż. Marcina Chrzanowskiego (upr. proj. i kier. w spec. konstr.-bud. MAZ/0345/PWOK/05). Projekt przewiduje przeprowadzenie robót rozbiórkowych metodą mechaniczną, cyt.: „4.1. rozbiórka ścian poddasza z użyciem podnośnika koszowego, 4.2. rozbiórka stropu poddasza wraz z rozbiórką ścian działkowych oraz konstrukcyjnych II piętra – (...) wykonywać mechaniczne przy użyciu np. CAT330 z ramieniem dalekiego zasięgu wyposażonego w nożyce kruszące. Roboty wyburzeniowe polegają na burzeniu kolejnych elementów i kontrolowanej rozbiórce budynku z zasypywaniem do środka. Po rozbiórce całości, elementy poddać segregacji i utylizacji. W części rysunkowej wskazano kolejne obszary wykonywania prac na kondygnacji. Prace rozbiórkowe dla których należy zająć pas jezdni potrwać 2 dni robocze. Następnie sortowanie materiału z rozbiórki potrwa 6 dni roboczych. Dla potrzeb sortowania należy wyłączyć jedynie chodnik budynku. 4.3. rozbiórka stropu nad I piętrem wraz z rozbiórką ścian działowych oraz konstrukcyjnych I piętra, 4.4. rozbiórka stropu nad parterem wraz z rozbiórką ścian działowych oraz konstrukcyjnych parteru, 4.5. rozbiórka stropu piwnic wraz z ścian konstrukcyjnych i działowych piwnicy, 4.6. rozbiórka posadzki piwnic, 4.7. rozbiórka ścian fundamentowych oraz fundamentów”.

Za wydaniem decyzji nakazującej dokonanie rozbiórki przemawia fakt, iż nieużytkowany budynek mieszkalny wielorodzinny jest w bardzo złym stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, o czym świadczy zebrany w sprawie materiał dowodowy. Po zebraniu i rozpatrzeniu materiału dowodowego w sprawie należy stwierdzić, że przedmiotowy obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, w związku z czym zasadne jest orzeczenie nakazu rozbiórki.

Należy zwrócić uwagę, że podstawę materialną niniejszego rozstrzygnięcia stanowi art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), 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. Zastosowanie znajduje również przepis § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. z 2004 r. nr 198, poz. 2043) zobowiązujący organ do wyznaczenia właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni, technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin jej zakończenia. Z treści powołanych przepisów wynika, że adresatami decyzji rozbiórkowej są właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, w stosunku do którego ma być nakazana rozbiórka. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdza, że zarządcą opisanego wyżej budynku mieszkalnego jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska” Sp. z o.o., co potwierdza realizacja przez w/w podmiot decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Nr 366/2017 z dnia 02.11.2017r., znak: PINB.PR.7742.15.2017.RB wydanej w oparciu o art. 69 Prawa budowlanego.

W tym stanie rzeczy, biorąc powyższe okoliczności pod uwagę zasadnym jest wydanie, zgodnie z art. 67 Prawa budowlanego, decyzji nakazującej rozbiórkę obiektu **zarządcy tego obiektu**.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Teren rozbiórki należy zabezpieczyć i oznaczyć roboty rozbiórkowe. Roboty rozbiórkowe należy prowadzić pod kierownictwem osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, należącą do właściwej izby samorządu zawodowego, przed rozpoczęciem robót należy sporządzić plan BIOZ.

Od niniejszej decyzji służy stronie niezadowolonej z rozstrzygnięcia prawo wniesienia odwołania do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doreczenia.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
mgr inż. Renata Bućko

Otrzymują:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Zieleń Miejska”,
ul. Gordziałkowskiego 9, 05-800 Pruszków
2. P. Marta Rodek – Podgórna, ul. Narodowa 27, 05-800 Pruszków,
3. aa,

Do wiadomości:

4. Prezydent Miasta Pruszkowa, ul. Kraszewskiego 14/16, 05-800 Pruszków,
5. Starostwo Powiatowe w Pruszkowie, ul. Drzymały 30, 05-800 Pruszków.