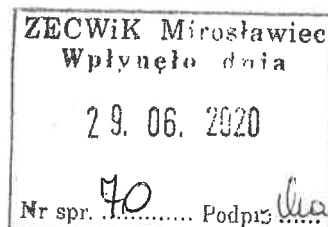




**Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Wałczu<sup>1</sup>**

NB. 7741.8.2018



**DECYZJA nr 25/2020**

**Na podstawie:**

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256),
- art. 67 ust. 1 oraz art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.).

po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego,

**nakazuję**

**Współwłaścicielom budynku mieszkalnego położonego przy Placu Wolności 5 w Mirosławcu na terenie działki oznaczonej geodezyjnie nr 380 tj.:**

1. Gminie i Miastu Mirosławiec, ul. Wolności 37, 78-650 Mirosławiec
2. Pani Julii Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec.
3. Panu Stanisławowi Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec.
4. Pani Renacie Borysiuk zam. os. Lotnictwa Polskiego 41/33, 78-651 Mirosławiec.
5. Panu Pawłowi Kniaziuk zam. al. Powstańców Wielkopolskich 69a/a3, 70-111 Szczecin.
6. Panu Arturowi Krzysztofowi Muzyka zam. ul. Kwiatowa 5, 78-650 Mirosławiec

rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego w Mirosławcu przy Placu Wolności 5 na terenie działki nr 380, obręb ewidencyjny nr 0001 Mirosławiec, jednostka ewidencyjna Mirosławiec – Miasto.

Roboty budowlane polegające na rozbiórce budynku gospodarczego należy prowadzić z zachowaniem następujących warunków:

- do robót rozbiórkowych należy przystąpić w terminie nie późniejszym niż 6 tygodni od daty doręczenia decyzji,
- rozbiórki należy zakończyć w terminie 6 miesięcy wraz z właściwym uporządkowaniem terenu,
- o zakończeniu rozbiórki należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

**Uzasadnienie**

W dniu 20 lutego 2018 r. Urząd Miejski w Mirosławcu przekazała ekspertyzę budowlaną oraz ekspertyzę geotechniczną budynku mieszkalnego położonego w Mirosławcu przy pl. Wolności 5. Dokumentacja techniczna została sporządzona w związku z pogarszającym się stanem tego budynku.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że budynek został wybudowany w latach 50 ubiegłego wieku w technologii tradycyjnej, murowany z cegły pełnej na zaprawie wapienno-glinianej, dach o konstrukcji drewnianej krytej papą, strop drewniane, fundamenty kamienne.

Opiniujący wskazał, że ściany zostały wykonane z cegły w większości pochodzącej z rozbiórek o czym świadczy duża ilość „połówek”, brak jest wienca na poziomie stropów. Fundamenty bezpośrednio wykonane z kamienia naturalnego na zaprawie glinianej, która obecnie praktycznie nie wiąże elementów fundamentów. Stropy drewniane nie zostały zakotwiczone w ścianach nośnych.

Z ekspertyzy geotechnicznej wynika, że budynek jest posadowiony na warstwie torfu i namułu organicznego w stanie silnie uplastycznionym, zaś w dnie znajduje się namuł w stanie miękkoplastycznym.

Z ekspertyzy technicznej wynika, że budynek znajduje się w katastrofalnym stanie techniczny. Budynek posiada rozliczne spękania, których rozwarcie miejscami dochodzi do 8 mm. Zgodnie z ekspertyzą stan ten spowodowany jest nierównomiernym osiadaniem wynikającym z erozji fundamentów oraz jakością podłoża gruntowego.

Pogorszenie natomiast w ostatnim okresie stanu technicznego wynika z długotrwałych i obfitych opadów deszczu jesienią 2017 r. oraz na początku bieżącego roku.

W wnioskach końcowych opiniujący wskazał, że budynek z *bardzo licznymi i uszkodzeniami*

<sup>1</sup> Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wałczu, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 54, 78-600 Wałcz  
tel. 67 352 35 16, e-mail: pinbwalcz@wp.pl

zasadniczych elementów konstrukcyjnych nie nadaje się do użytkowania i stanowi zagrożenie dla ludzi i mienia.

Ponadto opiniujący wskazał konieczność ewakuacji mieszkańców z zagrażającego budynku, który zakwalifikował do rozbiórki.

W dniu 2 marca 2018 r. przeprowadzono oględziny nieruchomości podczas, których stwierdzono, że na ścianie frontowej i tylnej widoczne są rozliczne spękania skośne. Rysy biegną od góry od ścian szczytowych do środka budynku.

Wewnątrz budynku widoczne pęknięcie ściany w osi budynku. Rysa o dużym rozwarciu przebiegając przez wszystkie kondygnacje. Na pęknięciu zamontowano szkiełka kontrolujące rozwarcie szczeliny.

Spękania ścian i sufitów stwierdzono również w udostępnionych lokalach mieszkalnych.

Na zewnątrz budynek został spięty z pomocą klamer oraz ściągów w dwóch kierunkach. Zgodnie z informacją obecnych podczas kontroli prace te wykonano około 2 lat temu.

Ogólny stan budynku odpowiada stanowi przedstawionemu w ekspertyzie budynku.

W toku postępowania organ nadzoru budowlanego decyzją nr 21/2018 z dnia 5 marca 2018 r. nakazał opróżnienie budynku zagrażającego zawaleniem.

Obiekt został opróżniony i zabezpieczony.

W dniu 29 stycznia 2020 r. przeprowadzono rozprawę administracyjną podczas której współwłaściciele nieruchomości nie wyrazili jednoznacznego stanowiska.

Uwzględniając powyższe należy zważyć co następuje:

Jak wynika z ekspertyz oraz przeprowadzonych oględzin budynek mieszkalny jest w katastrofalnym stanie technicznym.

Obiekt zlokalizowany jest przy ruchliwej drodze krajowej nr 10 w bezpośredniej bliskości użytkowanego parkingu w centrum miasta.

Stan techniczny obiektu w połączeniu z ruchem kołowym samochodów ciężarowych może doprowadzić do katastrofy budowlanej.

Liczne uszkodzenia obiektu, a przede wszystkim erozja fundamentów powodują, że naprawa obiektu faktycznie wymagała by odtworzenia wszystkich ustrojów konstrukcji budynku począwszy od posadowienia.

Taki stan powoduje, że remont poszczególnych elementów konstrukcyjnych byłby niezwykle czasochłonny i kosztowny.

Obecnie obiekt jest nieużytkowany i w ocenie organu obiekt nie nadaje się do remontu, a jego pozostałości należy usunąć, tym samym mamy do czynienia z sytuacją, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186).

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jeżeli nie użytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu, określając termin przystąpienia do tych robót oraz ich zakończenia.

Rozpatrując niniejszą sprawę należy odnieść się do treści art. 67 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Zwrot "nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia", o którym mowa w tym przepisie, odnosi się nie tylko do obiektywnej niemożności przeprowadzenia remontu, odbudowy lub wykończenia, ale również do braku zamiaru właściciela doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem.

W ocenie organu jedynym uzasadnionym technicznie sposobem usunięcia stanu niezgodnego z prawem jest rozbiórka obiektu.

Tryb postępowania w sprawie rozbiórek obiektów, o których mowa w art. 67 ustawy Prawo budowlane określa rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach nie użytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. z 2004r. Nr 198 poz. 2043).

Zgodnie z § 6 wyżej wymienionego rozporządzenia na podstawie ustaleń wynikających z ustaleń wynikających z oględzin, rozprawy oraz ekspertyzy technicznej, jeżeli był nałożony obowiązek jej sporządzenia, właściwy organ, po stwierdzeniu, że obiekt budowlany lub jego część nie nadaje się do remontu, wykończenia lub odbudowy wydaje decyzję o nakazie rozbiórki.

Zgodnie natomiast z § 7 ust. 1 cytowanego wyżej rozporządzenia w decyzji, o której mowa w § 6, właściwy organ wyznacza właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni, technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin jej zakończenia oraz uporządkowania terenu. Termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki.

**Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.**

#### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
*Robert Sas*  
mgr inż. Robert Sas

**Otrzymują strony postępowania:**

1. Gmina i Miasto Mirosławiec reprezentowana przez Zakład Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. ul. Wolności 37, 78-650 Mirosławiec.
2. Pani Julia Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec.
3. Pan Stanisław Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec.
4. Pani Renata Borysiuk za pośrednictwem pełnomocnika Pana Krzysztofa Florkowskiego zam. os. Lotnictwa Polskiego 41/33, 78-651 Mirosławiec
5. Pan Paweł Kniaziuk za pośrednictwem pełnomocnika Pani Renaty Borysiuk zam. os. Lotnictwa Polskiego 41/33, 78-651 Mirosławiec.
6. Pan Artur Krzysztof Muzyka zam. ul. Kwiatowa 5, 78-650 Mirosławiec .

**Do wiadomości:**

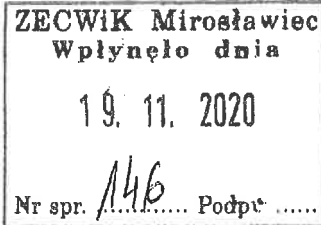
1. Starostwo Powiatowe w Wałczu WAiB, ul. Dąbrowskiego 17, 78-600 Wałcz.  
a/a (RS)





Powiatowy Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
w Wałczu<sup>1</sup>

NB. 7741.8.2018



Wałcz, dnia 18 listopada 2020 r.

**DECYZJA nr 40/2020**

Na podstawie:

- art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku strony,

**orzekam**

**zmienić decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wałczu nr 25/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. nakazującą współwłaścicielom budynku mieszkalnego położonego przy Placu Wolności 5 w Mirosławcu na terenie działki oznaczonej geodezyjnie nr 380 rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego w Mirosławcu przy Placu Wolności 5 na terenie działki nr 380, obręb ewidencyjny nr 0001 Mirosławiec, jednostka ewidencyjna Mirosławiec – Miasto w następujący sposób:**

- 1) w zakresie obejmującym podmioty zobowiązane do wykonania rozbiórki wymienione w decyzji tj. Pana Pawła Kniaziuka, Pani Renaty Borysiuk, Pani Julii Augszpurger i Pana Stanisława Augszpurger, którzy przynieśli prawo własności lokali nr 1 i 2 na rzecz Gminy i Miasta Mirosławiec, a w związku z czym stracili uprawnienia stron i przestali być zobowiązani.
- 2) W zakresie daty rozpoczęcia i zakończenia tak, że:
  - do robót rozbiórkowych należy przystąpić w terminie nie późniejszym niż 3 miesięcy od daty doręczenia decyzji,
  - rozbiórki należy zakończyć w terminie 6 miesięcy wraz z właściwym uporządkowaniem terenu,

**Pozostałe warunki decyzji nr 25/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. pozostają bez zmian.**

**Uzasadnienie**

Po przeprowadzeniu postępowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wałczu decyzją nr 25/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. nakazał współwłaścicielom budynku mieszkalnego położonego przy Placu Wolności 5 w Mirosławcu na terenie działki oznaczonej geodezyjnie nr 380 tj.: Gminie i Miastu Mirosławiec, ul. Wolności 37, 78-650 Mirosławiec, Pani Julii Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec, Panu Stanisławowi Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec, Pani Renacie Borysiuk zam. os. Lotnictwa Polskiego 41/33, 78-651 Mirosławiec, Panu Pawłowi Kniaziuk zam. al. Powstańców Wielkopolskich 69a/a3, 70-111 Szczecin, Panu Arturowi Krzysztofowi Muzyka zam. ul. Kwiatowa 5, 78-650 Mirosławiec rozbiórkę budynku mieszkalnego położonego w Mirosławcu przy Placu Wolności 5 na terenie działki nr 380, obręb ewidencyjny nr 0001 Mirosławiec, jednostka ewidencyjna Mirosławiec – Miasto.

W decyzji określone zostały następujące warunki:

- do robót rozbiórkowych należy przystąpić w terminie nie późniejszym niż 6 tygodni od daty doręczenia decyzji,
- rozbiórki należy zakończyć w terminie 6 miesięcy wraz z właściwym uporządkowaniem terenu,
- o zakończeniu rozbiórki należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Decyzja stała się ostateczna w dniu 11 lipca 2020 r.

W dniu 23 października 2020 r. wpłynął wniosek reprezentującego Gminę i Miasto Mirosławiec Zakładu Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. o zmianę decyzji w zakresie daty wykonania obowiązku w związku z procedurami przeniesienia praw własności na Gminę i Miasto Mirosławiec.

W dniu 6 listopada 2020 r. uzupełniono wniosek o zgodę współwłaścicieli oraz akty notarialne z dnia 13 października 2020 r. dotyczące przeniesienia własności lokali nr 1 i 2.

Rozpatrując wniosek organ zważył co następuje:

<sup>1</sup> Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wałczu, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 54, 78-600 Wałcz  
tel. 67 352 35 16, e-mail: pinbwalcz@wp.pl

Decyzja nr 25/2020 z dnia 25 czerwca 2020 r. została wydana na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).

Obowiązek określony w przepisie dotyczy wyłącznie właścicieli lub zarządcy obiektu.

Przeniesienie praw własności na inny podmiot oznacza, że przejmuje on nie tylko prawa ale również obowiązki, w tym te wynikające z wydanej decyzji.

Zgodnie z § 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach nie użytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz. U. z 2004r. Nr 198 poz. 2043) w decyzji, o której mowa w § 6, właściwy organ wyznacza właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni, technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki i termin jej zakończenia oraz uporządkowania terenu. Termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki.

Przepisy prawa wskazują jedynie minimalny okres rozpoczęcia rozbiórki.

Wyznaczony zatem przez organ termin ma jedynie charakter procesowy, może być zatem ustalony przez organ stosownie do okoliczności sprawy, to może też zostać wydłużony na żądanie stron. Organ dysponuje w tym zakresie tzw. luzem administracyjnym, gdyż zakres i bieg tego terminu nie wnika wprost z przepisu prawa, lecz z woli organu administracji.

Ponadto w przypadku nie zrealizowania ww. decyzji w wyznaczonym pierwotnie terminie konieczne będzie wszczęcie postępowania egzekucyjnego, które nie tylko nie przyspieszy realizacji obowiązku ale również wygeneruje niepotrzebne koszty.

Uwzględniając powyższe w ocenie organu zasadnym jest zastosowanie art. 155 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie art. 155 kpa decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony; przepis art. 154 § 2 stosuje się odpowiednio.

**Biorąc powyższe pod uwagę organ wydał niniejszą decyzję o treści jak w sentencji.**

#### **Pouczenie**

Od decyzji służy stronie odwołanie do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wałczu w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
W WAŁCZU  
*Robert Sas*  
mgr inż. Robert Sas

#### **Otrzymują:**

1. Gmina i Miasto Mirosławiec reprezentowana przez Zakład Energetyki Ciepłej Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. ul. Wolności 37, 78-650 Mirosławiec.
2. Pani Julia Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec.
3. Pan Stanisław Augszpurger zam. os. Lotnictwa Polskiego 39/26, 78-651 Mirosławiec.
4. Pani Renata Borysiuk za pośrednictwem pełnomocnika Pana Krzysztofa Florkowskiego zam. os. Lotnictwa Polskiego 41/33, 78-651 Mirosławiec
5. Pan Paweł Kniaziuk za pośrednictwem pełnomocnika Pani Renaty Borysiuk zam. os. Lotnictwa Polskiego 41/33, 78-651 Mirosławiec.
6. Pan Artur Krzysztof Muzyka zam. ul. Kwiatowa 5, 78-650 Mirosławiec .

#### **Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Wałczu WAIb ul. Dąbrowskiego 17, 78-600 Wałcz.  
a/a (RS)