



Wrocław, 19 listopada 2021 roku

Sprawa: zmiana decyzji
Adres: ul. Krępicka 33-35, Wrocław
Nr kanc.: 20818/2021
Znak sprawy: PINB.WPA.024.117.2021.BC
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 2774 /2021

Zmieniam moją decyzję nr 1733/2020 z 18.08.2020 r.

nakazując Agencji Mienia Wojskowego – właścicielowi budynku administracyjno-biurowo-sportowego położonego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu – doprowadzenie budynku do odpowiedniego stanu technicznego i usunięcie występujących, udokumentowanych nieprawidłowości mogących stanowić zagrożenie dla ludzi lub mienia, wynikających z niewłaściwego utrzymania budynku, poprzez wykonanie czynności i robót budowlanych określonych w jedenastu punktach

w zakresie terminu wyznaczonego na wykonanie ww. obowiązku i przedłużam go o 12 miesięcy, tj. do 5.09.2022 r.

Podstawa prawna:

Art. 155 oraz art. 104 ustawy z 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.) – k.p.a.

Art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z niewłaściwego utrzymania elementów i instalacji budynku administracyjno-biurowo-sportowego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu – decyzją nr 1733/2020 z 18.08.2020 r. nakazaliśmy jego właścicielowi Agencji Mienia Wojskowego usunięcie występujących, udokumentowanych nieprawidłowości mogących stanowić zagrożenie dla ludzi lub mienia, wynikających z niewłaściwego utrzymania budynku, poprzez wykonanie następujących czynności i robót budowlanych:

- w części biurowo-administracyjnej:

1. na dachu:
 - a. wymianę wyeksploatowanych i uszkodzonych elementów pokrycia dachu nad częścią biurowo-administracyjną na nowe z uzupełnieniem ubytków pokrycia,
 - b. wymianę skorodowanych obróbek blacharskich na nowe i uzupełnienie brakujących obróbek,
 - c. przemurowanie kominów ponad dachem,
 - d. wymianę ław i stopni kominiarskich na nowe,
 - e. wymianę skorodowanych wywiewek stalowych, ocynkowanych na nowe,
 - f. wymianę naświetli pościowych na nowe,
2. wymianę skorodowanych rynien i rur spustowych,

3. w piwnicy uzupełnienie ubytku muru ceglanego w ścianie wewnętrznej przy przejściu drzwiowym w miejscu poprowadzenia rur instalacyjnych,
4. na elewacjach:
 - a. naprawę spękań gzymsu wieńczącego,
 - b. uzupełnienie ubytków i naprawę spękań tynku,
 - c. uzupełnienie ubytków płytek cokołowych i wymianę spękanych płytek na nowe,
 - d. wymianę wyeksploatowanej, drewnianej stolarki okiennej na nową,
 - e. wymianę skorodowanych, stalowych parapetów na nowe,
 - f. naprawę spękań opaski betonowej wokół budynku,
 - g. naprawę uszkodzeń murku oporowego przy bramie do kotłowni,
 - h. wymianę skorodowanej bramy do kotłowni,
- w części sportowej:
 5. w zakresie dźwigarów z drewna klejonego:
 - a. sklejenie występujących pęknięć podłużnych wzdłuż włókien,
 - b. ściśnięcie drewnianych elementów wiązarów przy użyciu stalowych klamer,
 - c. uzupełnienie ubytków drewna poprzez ich wklejenie,
 6. w zakresie ścian zewnętrznych:
 - a. wymianę spróchniałych i niekompletnych belek, słupów i krzyżulców,
 - b. przemurowanie spękań muru wypełniającego konstrukcję drewnianą ścian,
 - c. skucie odparzonych tynków,
 - d. wymianę zmurszałej zaprawy spoinowej i uzupełnienie jej ubytków w murze,
 - e. uzupełnienie i naprawę spękań tynków ścian zewnętrznych,
 7. naprawę spękań i uzupełnienie ubytków schodów zewnętrznych,
 8. naprawę uszkodzeń wyodrębniającego miejsce do składowania odpadów przy hali,
 9. wymianę wyeksploatowanej, drewnianej stolarki okiennej,
 10. wymianę na nowe skorodowanych daszków wentylacji na dachu.

Na wykonanie ww. czynności i robót budowlanych wyznaczaliśmy termin 12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna.

Ponadto, z uwagi na bardzo zły, powodujący zagrożenie stan obiektu, zakazaliśmy jego użytkowania do czasu usunięcia nieprawidłowości (pkt 11), który to obowiązek podlegał natychmiastowemu wykonaniu.

Powyższa decyzja, w związku z niewniesieniem odwołania przez strony stała się ostateczna w dniu 5.09.2020 r.

W dniu 8.09.2021 r. otrzymaliśmy wniosek zobowiązanej Agencji Mienia Wojskowego o przedłużenie terminu wykonania nałożonego przez nas nakazu, umotywowany jego częściową realizacją oraz koniecznością stosowania przepisów prawa zamówień publicznych, okolicznościami związanymi z pandemią Covid-19 oraz kwestiami finansowymi.

Otrzymanie przez nas powyższego wniosku spowodowało wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie zmiany naszej ostatecznej decyzji nr 1733/2020 z 18.08.2020 r. w zakresie przedłużenia o 12 miesięcy terminu wyznaczonego na wykonanie nałożonego nań obowiązku, o czym zawiadomiliśmy strony postępowania, wzywając jednocześnie zarządcę obiektu – AMW Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kwatera” Sp. z o.o. do zajęcia stanowiska w sprawie wnioskowanej zmiany.

Pismem z 19.10.2021 r. zarządca budynku wskazał, że wyraża zgodę na zmianę terminu realizacji nakazu.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego oraz umożliwieniu stronom wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji odnośnie zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, stwierdziliśmy, że zostały spełnione przesłanki umożliwiające zmianę naszej ostatecznej decyzji nr 1733/2020 z 18.08.2020 r., a tym samym uwzględnienie wniosku inwestora.

Przedmiotem postępowania administracyjnego prowadzonego w trybie nadzwyczajnym, na podstawie art. 155 K.p.a., jest byt prawny, czyli dalsze obowiązywanie ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanej w postępowaniu zwyczajnym – w wyniku merytorycznego rozpatrzenia danej sprawy.

Istotą postępowania prowadzonego w oparciu o powyższy przepis jest wyłącznie ustalenie, czy zachodzą wskazane w nim przesłanki zmiany ostatecznej decyzji administracyjnej, tzn.: czy strona wyraziła zgodę na zmianę decyzji (a) oraz czy przepisy szczególne nie sprzeciwiają się zmianie takiej decyzji (b), a ponadto czy za zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony (c).

W przypadku, gdy organ administracji publicznej ustali istnienie tych przesłanek, wówczas może zmienić dotychczasową decyzję ostateczną, przy czym decyzje podejmowane w trybie art. 155 k.p.a. mają charakter decyzji uznaniowych.

W rozpatrywanym przypadku pierwsza z przesłanek została spełniona, gdyż o zmianę decyzji wniósł zobowiązany właściciel obiektu, natomiast druga ze stron – jego zarządca, wyraził zgodę na wnioskowaną zmianę. Ponadto nie istnieje przepis szczególny, który sprzeciwiałby się uchyleniu lub zmianie naszej ostatecznej decyzji nr 1733/2020 z 18.08.2020 r. Za zmianą tej decyzji przemawia również słuszny interes stron, który nie stoi w sprzeczności z interesem społecznym. W interesie tak stron jak i społecznym leży bowiem rzetelne i zgodne z zasadami wiedzy technicznej dokończenie realizacji nakazanych przez nas czynności i robót budowlanych, mających przywrócić należyty stan techniczny budynku przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu.

Jak wskazaliśmy w uzasadnieniu zmienianej decyzji nakazowej, określony w niej termin realizacji obowiązku nie mógł być dłuższy, z uwagi, iż w naszej ocenie mógłby wówczas negatywnie wpłynąć na mobilizację właściciela i zarządcy obiektu do przeprowadzenia niezbędnych napraw i remontów.

Okoliczności sprawy wskazują, że zobowiązana Agencja Mienia Wojskowego nie uchyli się od realizacji obowiązku, gdyż kolejne prace są sukcesywnie wykonywane. Potwierdziliśmy to w trakcie czynności kontrolnych. Ponadto, co istotne, zrealizowany został obowiązek określony w pkt 11 i cały budynek został wyłączony z użytkowania. Jego pogorszony stan techniczny nie stanowi zatem bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Tym samym, w naszej ocenie zmiana terminu realizacji nakazu, w rozpatrywanym przypadku nie powoduje sprzeczności interesu stron z interesem społecznym, gdyż na chwilę obecną nie ma przesłanek wskazujących na to, by mógł być zagrożony przez dłuższy czas wyznaczony na wykonanie generalnego remontu budynku administracyjno-biurowo-sportowego przy ul. Krępickiej 33-35 we Wrocławiu.

Przedłużenie terminu wykonania nakazanych robót budowlanych nie oznacza jednak braku konieczności podejmowania przez właściciela i zarządcę obiektu doraźnych i niezbędnych działań, w przypadku pogorszenia jego stanu technicznego. Decyzja zmieniająca wydawana jest w konkretnych okolicznościach faktycznych, a obowiązek utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym, określony w art. 61 Prawa budowlanego jest aktualny przez cały czas jego istnienia. Oznacza to, że właściciel/zarządca obiektu budowlanego obowiązani są na bieżąco monitorować stan jego utrzymania i podejmować niezbędne działania naprawcze, niezależnie od funkcjonowania w obrocie prawnym nakazu wydanego przez organ nadzoru budowlanego. Jeżeli zatem stan techniczny elementów obiektu objętych nakazem ulegnie nagłemu pogorszeniu, niezbędne jest podjęcie pilnych działań, niezależnie od biegu wyznaczonego terminu.

Pouczenie:

Od decyzji służy Państwu 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.



up. POWIATOWEGO INSPEKTORA
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocławia

mgr Anna Leszczyna
Zastępca Powiatowego Inspektora

Otrzymują:

1. Agencja Mienia Wojskowego,
2. AMW Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kwatera” Sp. z o.o.
3. PINB aa,
4. PINB – WIK do sprawy nr 5142.200.2019.GO.

Do wiadomości:

1. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Budownictwa.