



**POWIATOWY
INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W WADOWICACH**

Znak: PINB.051.33.2025.1

Wadowice, dnia 28 maja 2025 r.

**ZAŚWIADCZENIE
nr 19/2025**

Na podstawie art. 217 § 2 pkt. 2 oraz 218 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572) w związku z art. 80 ust. 2 pkt. 1 i art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418) na wniosek: Gminy Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów, zawarty w piśmie z dnia 21 maja 2025 r.

zaświadczam

że decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach nr 104/2025 z dnia 10 kwietnia 2025 r., znak: PINB.5144.1.2024.1; którą nakazano właścicielowi obiektu: Gminie Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów dokonać rozbiórki budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) przy uwzględnieniu warunku wynikającego z postanowienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.03.2025 r., znak: RD-I.5181.5.2025.AW, termin przystąpienia do robót rozbiórkowych: 31 maja 2025 r. oraz termin zakończenia rozbiórki i uporządkowania terenu: 30 czerwca 2026 r.; wobec braku wniesienia odwołania, stała się ostateczna.

Uzasadnienie:

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wadowicach decyzją nr 104/2025 z dnia 10 kwietnia 2025 r., znak: PINB.5144.1.2024.1; nakazał właścicielowi obiektu: Gminie Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów dokonać rozbiórki budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) przy uwzględnieniu warunku wynikającego z postanowienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.03.2025 r., znak: RD-I.5181.5.2025.AW. Termin przystąpienia do robót rozbiórkowych: 31 maja 2025 r. oraz termin zakończenia rozbiórki i uporządkowania terenu: 30 czerwca 2026 r.

Od niniejszej decyzji przysługiwało stronom prawo wniesienia odwołania do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogły zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stała się ostateczna i prawomocna. Powyższa decyzja została doręczona stronom postępowania za pośrednictwem elektronicznej platformy usług administracji publicznej (ePuap) w dniu 10 kwietnia 2025 r., natomiast strony nie skorzystały z możliwości zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach. W związku z powyższym niniejsza decyzja wobec braku wniesienia odwołania stała się ostateczna po upływie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 217 § 2 pkt. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, strona może ubiegać się o wydanie zaświadczenia ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego. Natomiast w przypadkach, o których mowa w powyższym przepisie, organ administracji publicznej obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów albo stanu prawnego, wynikających z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu. Z kolei odmowa wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie, następuje w drodze postanowienia, na które służy zażalenie.

Mając powyższe na uwadze Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wadowicach na podstawie art. 217 § 2 pkt. 2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, postanowił wydać zaświadczenie o treści zgodnej z wnioskiem strony.

Na zasadzie art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. – o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm.); dokonanie czynności urzędowej polegającej na wydaniu niniejszego zaświadczenia zostało zwolnione z opłaty skarbowej.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Wadowicach

Michał Kwarciak



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Kwarciak

Date / Data:
2025-05-28
08:19

Otrzymują:

1x Gmina Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów (ePuap)
2x a/a (AS)



**POWIATOWY
INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W WADOWICACH**

Wadowice, dnia 10 kwietnia 2025 r.

Znak: PINB.5144.1.2024.1

**DECYZJA
nr 104/2025**

Na podstawie art. 67 ust. 1 w związku z art. 80 ust. 2 pkt. 1, art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zmianami), § 6 i 7 ust. 1 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. Nr 198, poz. 2043), a także na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zmianami); w związku ze stwierdzeniem nieodpowiedniego stanu technicznego budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia

**nakazuję
właścicielowi obiektu:**

Gminie Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów

dokonać rozbiórki budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) przy uwzględnieniu warunku wynikającego z postanowienia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.03.2025 r., znak: RD-I.5181.5.2025.AW.

Wyznacza się termin przystąpienia do robót rozbiórkowych: 31 maja 2025 r. oraz termin zakończenia rozbiórki i uporządkowania terenu: 30 czerwca 2026 r.

Jednocześnie poucza się zobowiązanych, że:

- czynności nakazane niniejszą decyzją winny być wykonane na koszt zobowiązanego;
- roboty rozbiórkowe należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia konstrukcyjno-budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz z zachowaniem warunków bhp;
- po wykonaniu rozbiórki teren należy uporządkować, a o wykonaniu obowiązku należy pisemnie powiadomić Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach;
- niewykonanie ostatecznej decyzji będzie skutkować podjęciem postępowania egzekucyjnego na podstawie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2025 r., poz. 132);
- **stosownie do stanowiska Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawartego w postanowieniu z dnia 26.03.2025 r., znak: RD-I.5181.5.2025.AW, na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych albo badań architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków – w zakresie mozaiki o tematyce sportowej zlokalizowanej na ścianach północnej i południowej budynku hali – należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie .**

Uzasadnienie:

W dniu 21.02.2024 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadził na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r.,

poz. 725 z późn. zmianami) kontrolę utrzymania i użytkowania obiektu budowlanego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4. W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, że na ww. działkach zlokalizowany jest budynek sportowo – rekreacyjny tj. budynek hali sportowej wraz z hotelem. Przedmiotowy budynek stanowi obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Fundamenty budynku betonowe, ściany zewnętrzne ceglane, strop w części hotelowej żelbetowy. Dach nad częścią hotelową w formie stropodachu żelbetowego, natomiast nad halą sportową fałdowe dźwigary kablobetonowe, pokrycie z papy. Obecny w toku kontroli przedstawiciel zarządcy obiektu przedłożył książkę obiektu budowlanego wraz z aktualnymi protokołami stanu technicznego i przydatności do użytkowania ww. budynku oraz sprawdzenia stanu technicznego instalacji w budynku, ponadto przedłożył opracowanie pn. wyniki okresowego przeglądu dźwigarów kablobetonowych w hali sportowej „Beskid” w Andrychowie opracowane przez mgr inż. Stanisława Libura, z daty 2002 r., w treści którego wpisano „Atmosfera w hali jest sucha, nie agresywna a tym samym stwarza korzystne warunki eksploatacyjne dla dźwigarów. Na powierzchni dźwigarów nie stwierdzono zacieków. (...) Na całej wysokości styków „a, b i c” nie zaobserwowano rys ani uszkodzeń świadczących o przeciążeniu dźwigarów. Lokalnie występują zgrubienia, które są efektem wypełnienia styków zaprawą epoksydową. (...) Warunki eksploatacji wpływają korzystnie na trwałość i bezpieczeństwo konstrukcji dźwigarów (nie agresywne środowisko, szczelność pokrycia, systematyczne usuwanie śniegu z połaci dachu)” Niemniej we wnioskach i zalecenia wskazano: „W ostatnich 20 latach (od wymiany pokrycia dachowego w 1982 roku) prowadzone były jedynie okresowe przeglądy co trzy lata. W związku z tym celowym jest przeprowadzenie szczegółowej oceny stanu technicznego dźwigarów, stanu wypełnienia kanałów kablobetonowych, stopnia korozji stali sprężającej wciągach i zakotwieniach, ugięcia dźwigarów). Badania te należy wykonać w czasie prac remontowych hali.” Jednocześnie przedłożono pomiar odkształceń stropu hali z daty 26.11.2015 r. i pomiar dźwigarów stropowych na hali sportowej z daty 15.02.2024 r. Na podstawie wizualnych oględzin obiektu ustalono, iż w miejscu podparcia dźwigarów (w szczególności pierwszego i drugiego oraz przedostatniego i ostatniego) na murze w niższej części hali widoczne są zacieki na ścianach świadczące o przeciekaniu pokrycia oraz zalewaniu konstrukcji stropodachu oraz ścian, łuszczenie się powłok malarskich, a miejscami odparzanie i odpadanie tynku. Ponadto na długości styków pomiędzy poszczególnymi dźwigarami widoczne są mniejsze lub większe rysy podłużne mogące świadczyć o nierównomiernej pracy poszczególnych wiązarów, jak również miejscowe zawilgocenia świadczące o przeciekaniu pokrycia oraz zalewaniu konstrukcji stropodachu. Ponadto na elementach dźwigarów występują łuszczące się powłoki malarskie, a także ubytki tynku na łączeniach pomiędzy dźwigarami. Widoczne pozostają również ślady uzupełniania miejscowych ubytku tynku. Z kolei na podstawie oględzin pokrycia dachu obiektu stwierdzono, iż stan pokrycia dachu nad halą sportowa wykazuje bardzo duże zużycie materiału, pokrycie posiada liczne pęknięcia, rozwarstwienia, wybrzuszenia czy też wykruszenia materiału, część wsporników przewodów odgromowych pozostaje oderwana od pokrycia. Pokrycie dachu posiada liczne widoczne ślady miejscowej naprawy. Jednocześnie w części hotelowej budynku która pozostaje wyłączona z użytkowania stwierdzono liczne zacieki na stropodachu oraz rozwijającą się pleśń, świadczące o przeciekaniu pokrycia oraz zalewaniu konstrukcji stropodachu. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ustaleń dokonanych w trakcie kontroli jak również biorąc pod uwagę niezrealizowane zalecenia zawarte w przedłożonym opracowaniu pn. wyniki okresowego przeglądu dźwigarów (2002 r.), a także znaczny upływ czasu od daty przeprowadzenia ostatniego przeglądu dźwigarów, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wadowicach postanowił podjąć z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku sportowo – rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4. Niemniej w oparciu o przedstawione w toku kontroli protokoły z okresowych przeglądów stanu technicznego budynku z których wynika, że obiekt znajduje się w zadowalającym stanie techniczny, na obecnym etapie sprawy odstąpiono od wydania decyzji o wyłączeniu przedmiotowego obiektu z użytkowania na podstawie art. 68 ustawy Prawo budowlane. W toku czynności kontrolnych wykonano dokumentację fotograficzną obiektu przedstawiającą jego aktualny stan techniczny.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ustaleń dokonanych w trakcie kontroli, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wadowicach wszczął z urzędu pod sygnaturą PINB.5144.1.2024.1 postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu

tego budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 67/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, o czym powiadomiono strony za pismem z dnia 26.02.2024 r. W toku postępowania na podstawie udostępnionej przez Wydział Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wadowicach informacji z rejestru gruntów i budynków ustalono, że działki nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 stanowią własność Gminy Andrychów, natomiast zgodnie z prowadzoną dla niniejszego obiektu książką obiektu budowlanego zarządcą nieruchomości jest: Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie (jednostka budżetowa Gminy Andrychów).

Kwestie związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych regulują przepisy rozdziału 6 ustawy Prawo budowlane. W myśl powyższych przepisów właściciel lub zarządca obiektu budowlanego obowiązany jest utrzymywać obiekt w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt. 1 w związku z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego), a także poddawać obiekt budowlany okresowym kontrolom stanu technicznego (art. 62 ustawy Prawo budowlane). W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym – właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości bądź też decyzję nakazującą rozbiórkę nieużytkowanego obiektu budowlanego. Adresatem takiej decyzji może być właściciel lub też zarządca takiego obiektu. Oznacza to, iż przymiot strony określony art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, będzie przysługiwał wyłącznie wskazanym w tej normie prawnej podmiotom. Stąd tut. organ za stronę niniejszego postępowania administracyjnego postanowił uznać: Gminę Andrychów oraz Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie

Kwestie związane z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych reguluje rozdział 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zmianami). Stosownie do tych przepisów właściciel lub zarządca obiektu budowlanego obowiązany jest utrzymywać obiekt w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej (art. 61 pkt. 1 w związku z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego), a także poddawać obiekt budowlany okresowym kontrolom stanu technicznego (art. 62 ustawy Prawo budowlane). W razie wystąpienia takich czynników, w skutek których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem – właściciel lub zarządca obowiązany jest poddać obiekt budowlany kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu połączonej ze sprawdzeniem jego stanu technicznego (art. 62 ust. 1. pkt. 4 w związku z art. 61 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane). Z kolei zgodnie z art. 70 ust. 1, Prawa budowlanego właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego na którym spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska. Właściciel bądź zarządca obiektu obowiązany jest przeprowadzać co najmniej raz na pięć lat okresowy przegląd stanu technicznego obiektu, który w swej treści winien zawierać konkluzję dotyczącą możliwości dalszego bezpiecznego użytkowania obiektu, a także każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności o których mowa w art. 61 pkt. 2 Prawa budowlanego). Z kolei zgodnie z art. 62 ust. 3 ww. ustawy „Właściwy organ - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska – nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.” Natomiast w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym – organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości bądź też decyzję nakazującą rozbiórkę w przypadku nieużytkowanego obiektu budowlanego niedającego się do remontu lub odbudowy. Adresatem takiej decyzji może być wyłącznie właściciel lub też zarządca obiektu budowlanego, co potwierdza treść uzasadnienia wyroku NSA z dnia 3 października 2006 r., o sygn. akt II OSK 1163/05 cyt.: „ujawniając stan zagrożenia organ nadzoru budowlanego kieruje nakaz usunięcia nieprawidłowości do właściciela bądź zarządcy budynku.” Oznacza to, iż przymiot strony określony art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca

1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, będzie przysługiwał wskazanym w tej normie prawnej podmiotom.

W przedmiotowej sprawie w wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia; zatem mając na względzie zacytowane powyżej uregulowania prawne Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr 68/2024 z dnia 28.02.2024 r., „nakazał właścicielowi obiektu tj. Gminie Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów sporządzenie i przedstawienie w siedzibie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wadowicach w terminie do dnia 30 czerwca 2024 r. ekspertyzy aktualnego stanu technicznego budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów), sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności oraz przynależącą do właściwej izby samorządu zawodowego. Na wniosek zobowiązanego termin przedłożenia ww. ekspertyzy aktualnego stanu technicznego obiektu został prolongowany.

W dniu 30.12.2024 r. na dziennik podawczy tut. Inspektoratu wpłynęło pismo Gminy Andrychów z daty 27.12.2024 r. w treści którego wpisano „Działając w imieniu Gminy Andrychów informuję niniejszym, że z uwagi na bardzo duży koszt opracowania przedmiotowej ekspertyzy oraz brak w budżecie gminy środków, które mogłyby zostać przeznaczone na ten cel, odstąpiono od jej wykonania. Mając jednak na uwadze wagę sprawy Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie jako zarządca obiektu zlecił wykonanie przeglądu stanu technicznego tego budynku. W wyniku przeprowadzonego przeglądu powstał protokół, który przedkładamy w załączeniu celem dalszego prowadzenia postępowania oraz wydania końcowego rozstrzygnięcia w tej sprawie.” Z kolei we wnioskach ww. protokołu opracowanego przez mgr inż. Grzegorza Gracę posiadającego uprawnienia budowlane nr ewid. 306/2002 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależącego do Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem ewid. MAP/BO/0379/03 wskazano „Obiekt znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym bezpowrotną destrukcją, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części. Na skutek wieloletnich braków bieżących napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji w obecnej chwili wymagany jest całkowity, generalny remont całego obiektu. Należy mieć również na uwadze to, że podczas ewentualnego generalnego remontu całego obiektu po wcześniejszej dokładnej inwentaryzacji obiektu może zająć konieczność przebudowy jego części z uwagi na fakt, że część budynku nie spełnia wymagań obecnie obowiązujących dla tego typu obiektów jak również po dokładnej inwentaryzacji i ekspertyzie głównych elementów konstrukcyjnych budynku może zająć konieczność ich wymiany. W związku z opisanym stanem technicznym obiektu w obecnej chwili zarządca obiektu powinien wyłączyć budynek z użytkowania oraz przeanalizować zasadność remontu generalnego mając na uwadze fakt, że istnieje prawdopodobieństwo, że koszty generalnego remontu mogą być porównywalne w koszcie wykonania nowego obiektu o podobnych parametrach.” Wobec powyższego PINB w Wadowicach nr 15/2025 z dnia 08.01.2025 r., znak: PINB.5144.1.2024.1 orzekł o zakazie użytkowania w całości budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów). Z kolei w piśmie z dnia 12.02.2025 r. właściciel obiektu zawarł jasno sprecyzowane stanowisk (oświadczenie) dotyczące przedmiotowej sprawy tj. „(...) biorąc pod uwagę wszystkie argumenty za i przeciw, uważam że najrozsądniejszym rozwiązaniem w zaistniałej sytuacji będzie przeznaczenie tego obiektu do rozbiórki i takie jest też stanowisko Gminy Andrychów w przedmiotowej sprawie.”

W myśl art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego w przypadku, gdy „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 określając termin przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.” Jednocześnie art. 67 ust. 3 tej ustawy stanowi, że „w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, decyzję, o której mowa w ust. 1, właściwy organ wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.” Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Andrychowie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIX - 463 - 06 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 28.09.2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 801 poz. 4838 z 23 listopada 2006 r., z późn. zmianami, działki nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) znajduje się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej SKA, obejmującej układ miasta Andrychowa oraz cmentarz wyznania mojżeszowego przy ul. Żwirki i Wigury. Niemniej zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Andrychowie z dnia 24.02.2025 r., znak: BTA.6727.26.2025.KZ budynek sportowo-rekreacyjny zlokalizowany na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4, zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały nr XXVI-261-16 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 20 października 2016 r. nie jest objęty wpisem do gminnej ewidencji zabytków oraz nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem Burmistrza Andrychowa z dnia 2 sierpnia 2017 r.

Stosownie do treści art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.) w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ nadzoru budowlanego może wydać decyzję o nakazanie rozbiórki, dopiero po uprzednim uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Mając powyższe na uwadze Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wadowicach pismem z dnia 26.02.2025 r., znak: PINB.5144.1.2024.1 zwrócił się do Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z wnioskiem o uzgodnienie zamiaru wydania decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości związanych z nieodpowiednim stanem technicznym budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, poprzez wykonanie prac budowlanych obejmujących: rozebranie budynku. W myśl art. 106 § 3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, organ do którego zwrócono się o zajęcie stanowiska, obowiązany jest przedstawić je niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia mu żądania, chyba że przepis prawa przewiduje inny termin. Niemniej z art. 67 ust. 4 ustawy Prawo budowlane wynika, że wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni, zaś niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie. W dniu 26.03.2025 r. na elektroniczną skrzynkę podawczą Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wadowicach (e-Doręczenia) wpłynęło postanowienie Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 26.03.2025 r., znak: RD-I.5181.5.2025.AW w treści którego wskazano „Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanawia uzgodnić rozbiórkę budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów), przy uwzględnieniu następującego warunku: zachowania części ściany północnej i południowej budynku, na których znajdują się mozaiki, następnie zabezpieczenie ich i w przyszłości wkomponowanie w nowo powstały budynek. (...) Budynek sportowo-rekreacyjny w Andrychowie nie jest obiektem o wybitnych cechach artystycznych, historycznych lub naukowych dlatego jego rozbiórka nie będzie stanowiła istotnej straty w tkance miejskiej, jednakże mozaiki o tematyce sportowej zlokalizowane na ścianach północnej i południowej zasługują na ochronę konserwatorską. Mozaika na ścianie północnej przedstawia walkę szermierzy, natomiast na ścianie południowej umieszczono zarys granic Polski oraz symbole dyscyplin sportowych. Z uwagi na niewątpliwe walory artystyczne, w ocenie MWKZ zachowanie tych mozaik dla przyszłych pokoleń powinno leżeć w interesie społeczeństwa. Przypominamy, że na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych albo badań architektonicznych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie.” W związku z powyższym uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ww. robót pozostawia się gestii właściciela obiektu.

Zgodnie z tezą wyrażoną przez Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 08.04.2009 r. o sygn. akt II OSK 515/08, zwrot „nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia”, o którym

mowa w art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego odnosi się nie tylko do obiektywnej niemożności przeprowadzenia remontu, odbudowy lub wykończenia, ale również do braku zamiaru właściciela doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem. Powyższy oznacza, że zanim organ nadzoru budowlanego orzeknie o potrzebie rozbiórki danego obiektu budowlanego, w ramach postępowania wyjaśniającego, obejmującego dokonanie oględzin i oceny stanu technicznego obiektu, rozprawę administracyjną, powinien ustalić zamiar zarządcy obiektu budowlanego co do planów ewentualnego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu, który ma doprowadzić do stanu technicznego zgodnego z przepisami techniczno – budowlanymi. Stosownie do brzmienia § 2 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. Nr 198, poz. 2043) przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, właściwy organ obowiązany jest m.in. przeprowadzić rozprawę administracyjną z udziałem stron postępowania, dokonać oględzin i oceny stanu technicznego obiektu, a w przypadku, jeżeli w wyniku oględzin powstaną uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego, nakazać właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu. W związku z powyższym tut. organ pismem z dnia 20.02.2025 r., znak: PINB.5144.1.2024.1 zawiadomił, iż w dniu 04.03.2025 r. o godz. 8:00, przeprowadzony zostanie dowód z oględzin w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów) mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia. W wyniku przeprowadzonych oględzin ustalono, iż stan techniczny przedmiotowego obiektu nie uległ zmianie od daty ostatniej kontroli przeprowadzonej w dniu 21.02.2024 r. przez tut. Inspektorat i odpowiada temu, który został zawarty w protokole nr 86/2024 z kontroli użytkowania i utrzymania obiektu budowlanego. Obiekt aktualnie zgodnie z decyzją PINB w Wadowicach nr 15/2025 z dnia 08.01.2025 r., znak: PINB.5144.1.2024.1 pozostaje w całości nieużytkowany. Przeprowadzone oględziny wykazały, że na skutek wieloletnich braków bieżących napraw, remontów, konserwacji oraz modernizacji obiekt ze względu na aktualny stan techniczny oraz ze względu na stale postępującą degradację substancji budowlanej stwarza potencjalne zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia. Ponadto pozostawienie niezabezpieczonej konstrukcji obiektu w obecnym stanie może spowodować dalszą degradację obiektu, a w konsekwencji doprowadzenie do katastrofy budowlanej. W obecnym stanie obiekt wymaga kapitalnego remontu bądź też docelowej rozbiórki. Obiekt doraźnie zabezpieczony przed dostępem osób trzecich poprzez trwałe zamknięcie otworów okiennych i drzwiowych oraz oznakowanie tablicami ostrzegawczymi o grożącym niebezpieczeństwie oraz zakazie wstępu. Natomiast w dniu 14.02.2025 r. na dziennik podawczy tut. Inspektoratu wpłynęło pismo Gminy Andrychów z daty 12.02.2025 r. w treści którego właściciel obiektu zawarł jasno sprecyzowane stanowisk (oświadczenie) dotyczące przedmiotowej sprawy tj. „ (...) biorąc pod uwagę wszystkie argumenty za i przeciw, uważam że najrozsądniejszym rozwiązaniem w zaistniałej sytuacji będzie przeznaczenie tego obiektu do rozbiórki i takie jest też stanowisko Gminy Andrychów w przedmiotowej sprawie.”

W niniejszej sprawie bez wątpliwości pozostaje fakt, że nieużytkowany budynek sportowo-rekreacyjnego zlokalizowanego na działkach nr 60/6, 64/3, 65/4, 66/9, 1920/82, 6870/6 położonych w miejscowości Andrychów przy ul. 1 Maja 4 (obręb 0001, miasto Andrychów), znajduje się w złym stanie technicznym oraz ze względu na stale postępującą degradację substancji budowlanej przedmiotowego budynku, stwarza on realne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a także bezpieczeństwa mienia. Ponadto ze względu na zużycie elementów konstrukcyjnych obiektu w przypadku ich dalszej degradacji na skutek czynników atmosferycznych, budynek stwarza potencjalne zagrożenie katastrofy budowlanej. Przepis art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego przewiduje możliwość nałożenia obowiązku rozbiórki na dwa podmioty tj. właściciela lub zarządcę. Wobec powyższego Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wadowicach postanowił zobowiązać właściciela obiektu do rozbiórki budynku na zasadzie art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego. Zgodnie z § 7 ust. 1 wskazanego powyżej Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. właściwy organ wyznacza właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego odpowiedni, technicznie uzasadniony termin przystąpienia do rozbiórki oraz termin jej zakończenia i uporządkowania terenu, przy czym termin rozpoczęcia rozbiórki nie może być krótszy niż 6 tygodni licząc od dnia doręczenia

7

decyzji o nakazie rozbiórki. Ze względu na wskazane powyżej przepisy tut. organ orzekając jak w sentencji decyzji, określił odpowiedni termin przystąpienia do prac rozbiórkowych oraz termin ich zakończenia. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego PINB w Wadowicach zgodnie z art. 7 i 77 Kpa w sposób wyczerpujący przeprowadził postępowanie dowodowe i zgromadził dowody służące ustaleniu stanu faktycznego sprawy. Mając na uwadze treść art. 9 K.p.a. należy podnieść, że w toku prowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny udział, natomiast przed wydaniem niniejszej decyzji zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, PINB w Wadowicach zawiadomił strony o możliwości zapoznania się z kompletem akt sprawy i wypowiedzenia się przed wydaniem niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wadowicach. 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.

Na zasadzie art. 1. ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. – o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r., poz. 2111 z późn. zm); dokonanie czynności urzędowej polegającej na wydaniu niniejszej decyzji zostało zwolnione z opłaty skarbowej.

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Wadowicach

Michał Kwarcia



Signed by /
Podpisano przez:

Michał Kwarcia

Date / Data:
2025-04-10
11:59

Otrzymują:

1x Gmina Andrychów z/s ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów (ePuap) – właściciel nieruchomości
1x Zespół Obsługi Mienia Komunalnego w Andrychowie z/s ul. Starowiejska 22A, 34-120 Andrychów (ePuap)
– zarządca nieruchomości
2x a/a (A.S.)

Do wiadomości:

1x Starostwo Powiatowe w Wadowicach Wydział Budownictwa i Zagospodarowania Przestrzennego
z/s ul. Batorego 2, 34-100 Wadowice (ePuap)