



POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCŁAWIA  
UL. HUBSKA 8-16, 50-502 WROCŁAW

Wrocław, 19 czerwca 2024 roku

**Sprawa:** stan techniczny budynku  
**Adres:** ul. Żeromskiego 21, Wrocław  
**Nr kanc.:** RPW/8189/2024  
**Znak sprawy:** PINB.WIK.5142.62.2024.HH  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

<b>ATENA &amp; HJW Spółka z o.o.</b>	
Biuro Nr 1	
50-237 Wrocław ul. Orlańska 6	
Wpł.	21-06-2024
Sokrates.pl ..... LpZ .....	

## Decyzja nr 1247/2024

**Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku wielorodzinnego przy ul. Żeromskiego 21 we Wrocławiu – usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych i balkonów ww. budynku, poprzez:**

1. skucie luźnych, odparzonych i spękanych tynków zewnętrznych ze ścian elewacyjnych,
2. usunięcie obłuzowanych i uszkodzonych elementów ceramicznych stanowiących nakrycia gzymsów elewacji frontowej,
3. naprawę balkonów elewacji frontowej – odtworzenie wypraw tynkarskich w miejscach ubytków, odnowienie powłok malarskich, wymianę zużytych technicznie obróbek blacharskich oraz wymianę lub konserwację skorodowanych metalowych balustrad,
4. remont kompleksowy balkonów elewacji tylnej – oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne stalowych elementów nośnych płyt balkonowych, odtworzenie szpałdowań, odnowienie warstw płyt balkonowych oraz izolacji przeciwwodnej, naprawę lub przemurowanie murowanych balustrad, wykonanie nowych wypraw tynkarskich, wymianę wyeksploatowanych i skorodowanych obróbek blacharskich,
5. naprawę i odtworzenie struktury materiałowej murów ścian zewnętrznych, nadproży, gzymsów, parapetów okiennych w miejscach uszkodzeń, ubytków, korozji biologicznej przy zastosowaniu powszechnie znanych rozwiązań systemowych do naprawy murów, takich jak przemurowanie lub przeszycie murów, uzupełnienie ubytków materiału tworzącego, spoin czy też wypełnienie iniekcyjne pęknięć, rozwarstwień,
6. kompleksowy remont elewacji frontowej i podwórzowej – odtworzenie wypraw tynkarskich i warstwy fakturowej ścian zewnętrznych, gzymsów i detali architektonicznych (z zachowaniem faktury tynków i kompozycji elewacji oraz historycznej estetyki), wraz z wymianą skorodowanych i uszkodzonych obróbek blacharskich elewacji, nakryć detali architektonicznych,
7. wymianę wyeksploatowanej stolarki okiennej piwnic.

### Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 1 miesiąca od dnia doręczenia decyzji – w zakresie punktów: 1 – 2,
- 12 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna – w zakresie punktów: 3 – 7.

W zakresie punktów 1 – 2, **decyzji nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.**

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej wymagane uprawnienia budowlane, przynależącej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. **O wykonaniu robót (z upływem każdego z wyznaczonych terminów) należy nas zawiadomić,** załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

### Podstawa prawna

Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725) – dalej: Pb,  
Art. 104 i art. 108 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej: k.p.a.

Sprawę prowadzi: sygn. HH, tel. 71 799 68 29  
Więcej informacji na: [www.pinb.wroclaw.pl](http://www.pinb.wroclaw.pl) lub tel. 71 799 68 00

## **Uzasadnienie**

### **➤ Kontrola i wszczęcie postępowania**

Podczas kontroli z 11.04.2024 r. ustaliliśmy, że przy ul. Żeromskiego 21 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek w zabudowie zwartej śródmiejskiej o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Dach płaski kryty papą ze skosami wzdłuż krawędzi krytymi dachówką ceramiczną karpiówką, konstrukcja dachu drewniana. Elewacja frontowa z wykuszem z balkonami. Elewacja tylna posiada 6 balkonów murowanych i ryzality.

Elewacje budynku w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym. Elewacja frontowa w większości pozbawiona tynków. Istniejące tynki wyeksploatowane, silnie zabrudzone. Lokalnie odspajające się tynki. Odsłonięte mury elewacyjne z uszkodzeniami i ubytkami cegieł oraz spoinowania. Gzymsy pozbawione okładziny zewnętrznej, lokalne ubytki murów gzymsów. Na gzymsie międzypiętrowym znajdują się uszkodzone dachówki, które mogą być obluźowane. Wykusz był wcześniej remontowany, bez nadmiernych uszkodzeń, występują miejscowe przebarwienia i ślady po zaciekach na okładzinach i ich ubytki. Elewacja tylna również prawie w całości pozbawiona tynków. Pozostałe tynki są wyeksploatowane, niektóre z nich wykazują odspojenia. Gzymsy z ubytkami. Balkony z odsłoniętą stalową konstrukcją, która jest skorodowana. Ubytki cegieł i spoin murowanych balustrad. Metalowa stolarka okienna piwnic wyeksploatowana.

Poza tym bez nadmiernego zużycia technicznego jest klatka schodowa, piwnice, konstrukcja drewniana dachu, pokrycie dachu z papy i dachówki oraz trzony kominowe z obróbkami blacharskimi.

Z czynności kontrolnych sporządziliśmy protokół nr 342/2024 obrazujący ustalony stan faktyczny, który wraz z dokumentacją fotograficzną został włączony do materiału dowodowego.

Po tych ustaleniach 23.04.2024 r. wszczęliśmy z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernie pogorszonym stanem technicznym przegród zewnętrznych elewacyjnych i balkonów budynku wielorodzinnego przy ul. Żeromskiego 21 we Wrocławiu.

### **➤ Zebrane dowody i ich ocena**

Pozyskaliśmy protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku w zakresie elementów ogólnobudowlanych, przeprowadzanych na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 Pb – odpowiednio co najmniej raz w roku oraz raz na pięć lat. Ostatnią kontrolę w cyklu rocznym przeprowadzono 23.04.2023 r., a w cyklu pięcioletnim – 13.08.2019 r.

Według protokołu z okresowej kontroli corocznej z 2023 r. w najbardziej pogorszonym stanie technicznym znajdują się tynki elewacyjne, ocenionym jako „nieodpowiedni” i „dopuszczający” – ujawniono ich „ubytki rzędu 85%”. Poza tym jako „dopuszczający” określono stan techniczny ceglanych gzymsów i balkonów od podwórza. Zalecono remont ww. elementów.

Podobne ustalenia stanu faktycznego zawiera protokół z okresowej kontroli w cyklu pięcioletnim z 2019 r. Również stwierdzono bowiem „zły” stan techniczny warstw zewnętrznych elewacji oraz gzymsów (z licznymi ubytkami, spękaniem). Stwierdzono również „zły” stan techniczny balkonów – z ubytkami tynku i spękaniem murów oraz korozją balustrad. Z kolei jako „pogorszony” oceniono stan techniczny stolarki okiennej piwnic (zużyta technicznie). Natomiast w „średnim” stanie technicznym były mury zewnętrzne. Pozostałe elementy obiektu na ogół w stanie technicznym „średnim” lub „zadowolającym”. W ramach zaleceń wymieniono wykonanie remontu elewacji, remontu balkonów elewacji tylnej oraz wymianę wyeksploatowanej stolarki okiennej.

Przywołane wyżej protokoły z kontroli okresowych obiektu należy jednak ocenić negatywnie z uwagi na niespełnienie wymagań określonych przepisami prawa, w szczególności nie zawierają sprawdzenia realizacji zaleceń z poprzednich kontroli, nie określają terminu i kolejności (stopnia pilności) robót naprawczych oraz częściowo nie precyzują zaleceń. Poza tym są ubogie w treść, zawierają lakoniczne i ogólnikowe zapisy – brak opisu występujących uszkodzeń, sposobu naprawy poszczególnych elementów. Dodatkowo protokół z kontroli okresowej corocznej jest wybiórczy – nie zawiera sprawdzenia wszystkich elementów obiektu przewidzianych dla tego rodzaju kontroli (np. brak oceny stanu technicznego stolarki okiennej piwnic i poddasza nieużytkowego). Z tego względu, w naszej ocenie, omawiane protokoły prezentują niską wartość merytoryczną i dowodową oraz nie stanowią rzetelnego udokumentowania stanu technicznego omawianego budynku.

Natomiast najistotniejsze wady ujawnione w przedłożonych protokołach potwierdziliśmy w trakcie naszej kontroli. W tym zakresie materiał dowodowy w sprawie jest zbieżny. Zakres robót nałożonych niniejszą decyzją określiliśmy w szczególności w oparciu o ustalenia własne poczynione w trakcie

naszej kontroli – popartymi aktualnymi protokołami z kontroli okresowych stanu technicznego tego obiektu. Nadmiernie pogorszony stan techniczny elementów ww. budynku objętych naszym nakazem nie budzi wątpliwości.

Przedmiotowe postępowanie prowadzone jest w sprawie zagrożenia i tylko w tym zakresie wydajemy decyzję. W ramach czynności związanych z bieżącą konserwacją i utrzymaniem obiektu należy stosować się do pozostałych zaleceń sformułowanych w protokołach z okresowych kontroli obiektu i usuwać w ramach napraw bieżących inne wykazane nieprawidłowości. Wykonywanie bieżących napraw należy do podstawowych obowiązków ciążyących na Wspólnocie Mieszkaniowej w zakresie utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym określonych w ustawie Prawo budowlane.

#### ➤ **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Obecny stan techniczny przegród zewnętrznych elewacyjnych przedmiotowego budynku jest wynikiem wieloletnich zaniedbań w zakresie jego utrzymania w należytym stanie technicznym (brak remontów, bieżących napraw). Doprowadziły one do degradacji substancji budowlanej i obecnego stanu technicznego przegród budynku, a w konsekwencji do zagrożenia bezpieczeństwa mienia oraz zdrowia i życia ludzi.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika, że przegrody zewnętrzne elewacyjne wymagają podjęcia działań pilnych naprawczych, mających na celu w pierwszej kolejności doraźne usunięcie zagrożenia związanego z niekontrolowanym oderwaniem i upadkiem luźnych elementów, a następnie zatrzymanie procesu dalszej destrukcji i przywrócenie im pierwotnej sprawności technicznej oraz właściwości użytkowych.

Zauważyć należy, że mury elewacyjne stanowią kluczowe przegrody zewnętrzne budynku, chroniące obiekt przed przedostawaniem się wody opadowej do jego wnętrza i jako elementy zewnętrzne są szczególnie narażone na negatywne oddziaływanie czynników atmosferycznych. Brak skutecznej ochrony destrukcyjnie wpływa na cały budynek i znacząco zagraża jego trwałości.

Przenikanie wód w głąb murów powoduje korozję biologiczną ścian elewacyjnych i ich okładzin – co stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia (ściany narażone na pochłanianie wody opadowej, podwyższoną wilgotność przegród budowlanych i obniżenie ich nośności) – a dalej (w przypadku braku działań naprawczych) zagrożenie dla bezpieczeństwa osób poruszających się przy budynku (w obrębie ciągu pieszego wzdłuż ulicy oraz wnętrza podwórzowego), w tym możliwość odspojenia i niekontrolowanego upadku z wysokości uszkodzonych fragmentów „spuchniętego” tynku oraz materiału tworzącego murów czy gzymsów. Skutkiem ubocznym jest także pogorszenie właściwości izolacyjnych i niekorzystny wpływ na estetykę obiektu (przebarwienia, odspojenia tynków, korozja biologiczna).

Wady w obrębie balkonów powodują nieskuteczne odprowadzanie wód opadowych poza ich obrys, co w konsekwencji powoduje bezpośrednie narażenie elementów nośnych i wypełniających płyt balkonowych na oddziaływanie czynników atmosferycznych. Dalej prowadzi to do korozji i osłabienia elementów stalowych oraz obniżenia parametrów nośnych i trwałości tych elementów.

#### ➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 Pb „w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) **może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo**
- 2) **jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo**
- 3) **jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo**
- 4) **powoduje swym wyglądem oszpecać otoczenia**

– organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

W sprawie wystąpiły przesłanki wskazane w art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb, które obligują nas do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

#### ➤ **Termin wykonania obowiązku**

Ze względu na istniejące zagrożenie, jakie dla osób poruszających się przy obiekcie stanowią uszkodzenia elewacji – decyzji w zakresie robót zabezpieczających (punkty 1 – 2) nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, co zgodnie z art. 108 k.p.a. zobowiązuje adresata do przystąpienia

do nich pomimo braku ostateczności decyzji. Powyższe ma na celu eliminację zagrożenia do czasu wykonania remontu. Decyzja, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, podlega wykonaniu z chwilą doręczenia jej stronom, a wniesienie środka zaskarżenia (odwołania) – nie wstrzymuje jej wykonania. Na wykonanie tych czynności wyznaczaliśmy termin **1 miesiąca** od doręczenia decyzji.

Natomiast na wykonanie pozostałych robót (punkty 3 – 7) wyznaczaliśmy termin **12 miesięcy**, liczony od dnia, kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy strona nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

Wyznaczając terminy uwzględniliśmy zarówno istniejące zagrożenie, jak i zakres robót, techniczne możliwości ich wykonania, konieczność prowadzenia w odpowiednich warunkach atmosferycznych z zachowaniem obowiązującego reżimu technologicznego w zakresie robót dotyczących przegród zewnętrznych.

**Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.**

W przypadku nieuchylania się od wykonania nakazu, eliminacji zagrożenia (w sytuacji wystąpienia obiektywnych przesłanek uniemożliwiających jego terminowe wykonanie) – istnieje możliwość zmiany decyzji w zakresie terminu realizacji obowiązku. W tym celu należy wystąpić z wnioskiem, dokumentując usunięcie zagrożenia i podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu.

**➤ Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb, obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym obciąża właściciela lub zarządcę obiektu, a w przypadku współwłasności – wszystkich współwłaścicieli.

Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku, jako podmiotu reprezentującego wszystkich współwłaścicieli budynku w zakresie nieruchomości wspólnej, której dotyczy przedmiot postępowania.

**Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem 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 (art. 127a k.p.a.). 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.

mgr inż. Andrzej Kozłowski  
mgr inż. Andrzej Kozłowski  
mgr inż. Andrzej Kozłowski  
mgr inż. Andrzej Kozłowski

**Pismo otrzymują**

1. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Żeromskiego 21 we Wrocławiu,
2. ATENA & HJW Sp. z o.o.,
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia,
4. PINB aa.