



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



RPU/21046/2024 P

Data: 2024-06-17

Wrocław, 11 czerwca 2024 roku

**Sprawa:** stan techniczny  
**Adres:** ul. Skłodowskiej – Curie 83-85, Wrocław  
**Znak EZD RP:** PINB.WIK.5142.589.2023.HJ.EZD  
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD w korespondencji

## Decyzja nr 1204/2024

**Nakazuję – Uniwersytetowi Wrocławskiemu – właścicielowi nieruchomości położonej przy ul. Skłodowskiej – Curie 83-85 we Wrocławiu (dz. nr 13, AM\_31, obręb Plac Grunwaldzki, w terminie 8 miesięcy od kiedy decyzja stanie się ostateczna):**

1. remont stropów w pomieszczeniach sanitarnych, polegający na wzmocnieniu i zabezpieczeniu antykorozyjnym (bądź wymianie w przypadku utraty właściwości technicznych) stalowych belek konstrukcyjnych, wymianie skorodowanych wypełnień ceramicznych, wraz z wykonaniem nowych (szczelnych) instalacji podposadzkowych, warstw izolacyjnych i warstw wykończeniowych,
2. naprawę ścian zewnętrznych w miejscu zarysowań, poprzez osadzenie prętów w poziomych spoinach muru, w celu ich wzmocnienia oraz wymianę zmurzałych cegieł na pełne na zaprawie cementowo wapiennej,
3. remont elewacji podwórzowej – odtworzenie zniszczonych warstwy wykończeniowych (tynków i powłok malarskich), wymianę oraz uzupełnienie w miejscu braków obróbek blacharskich elewacji oraz naprawę uszkodzonych gzymsów,
4. remont balkonów na elewacji podwórzowej polegający na oczyszczeniu i zabezpieczeniu antykorozyjnie stalowych belek nośnych elementów konstrukcyjnych, bądź wymianę w przypadku utraty właściwości technicznych, odtworzenie płyt balkonowych wraz z izolacją przeciwwodną, obróbkami blacharskimi i odwodnieniem, zabezpieczeniu antykorozyjnie stalowych balustrad, odtworzenie warstwy wykończeniowej,
5. remont ścian attykowych - odtworzenie zniszczonych warstwy wykończeniowych (tynków i powłok malarskich), uzupełnienie ubytków cegieł, wraz z wymianą obróbek na nowe,
6. remont kominów, polegający na ich przemurowaniu od poziomu pokrycia, zwieńczenie nowymi czapami kominowymi z wlotami kanałów od boku oraz wykonanie tynków na ścianach kominów.

Wskazane wyżej roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, wymagane uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej oraz przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. Zgodnie z zaleceniami zawartymi w ekspertyzie technicznej z 25.03.2024 r. opracowanej przez mgr inż. Mateusza Jankowskiego.

O wykonaniu ww. robót należy nas zawiadomić pisemnie załączając oświadczenie osoby nadzorującej te roboty o ich wykonaniu zgodnie z przepisami oraz decyzją.

### Podstawa prawna

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

Sprawę prowadzi: sygn. HJ, tel. 71 799 68 41  
Więcej informacji na: [www.pinb.wroclaw.pl](http://www.pinb.wroclaw.pl) lub tel. 71 799 68 00

## **Uzasadnienie**

### **➤ Kontrola**

25.09.2023 r. wpłynął do nas wniosek Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. w sprawie wydania opinii w zakresie nośności i stateczności konstrukcji oraz bezpieczeństwa użytkowania budynku DS. Sezam przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 83-85 we Wrocławiu. Do wniosku dołączono dokumentację związaną z utrzymaniem tego obiektu.

Z tego względu przeprowadziliśmy kontrolę przy udziale przedstawicieli Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. Ustaliliśmy, że przy ul. Skłodowskiej – Curie 83-85 we Wrocławiu znajduje się budynek 5-cio kondygnacyjny z podpiwniczeniem z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, krytym dachówką ceramiczną. Konstrukcja dachu miejscowo z widoczną korozją biologiczną, pokrycie dachu z miejscowymi niewielkimi prześwitami. W chwili kontroli na poddaszu nie stwierdzono zawilgoconych miejsc ani widocznych przecieków.

Od strony frontowej - elewacja wraz z balkonami i obróbką blacharską została wyremontowana. Od podwórza na elewacji i gzymsie w obrębie dachu stwierdzono ubytki tynków – znaczne odspojenie warstw wykończeniowych. W obrębie odsłoniętych elementów konstrukcyjnych, na elewacji podwórzowej, widoczne zarysowania cegieł. Balkony są wyeksploatowane, widoczna korozja belek stalowych balkonów. Balustrady balkonów miejscowo skorodowane. Płyty balkonowe z uwagi na nadmiernie pogorszony stan techniczny i możliwości spadku z wysokości luźnych elementów zabezpieczone są siatką.

Pomieszczenia piwniczne z wejściem od strony podwórza nieużytkowane, zamykane na klucz, bez większych oznak wilgoci. Stolarka okienna od strony frontowej wymieniona na nową, od podwórza wyeksploatowana, drewniana. W obrębie klatki schodowej widoczne były 3 szyby z rysami znajdujące się bezpośrednio nad wejściem do budynku od strony podwórza.

Nasze działania zakończyły się wydaniem pozytywnej opinii w sprawie tymczasowego wykorzystania tego budynku na potrzeby zamieszkania obywateli Ukrainy. Wskazaliśmy jednak na pilną potrzebę usunięcia wskazanych przez nas nieprawidłowości w jego stanie technicznym.

Podczas kontroli zwróciliśmy uwagę na nadmiernie pogorszony stan techniczny balkonów oraz elewacji podwórzowej budynku. Z uwagi na fakt, że nieprawidłowości związane z utrzymaniem tych elementów były znane właścicielowi od kilku lat (świadczą o tym protokoły z okresowej kontroli obiektu), przeprowadziliśmy postępowanie wyjaśniające z tym zakresie. Z tego względu 7.12.2023 r. przeprowadziliśmy kontrolę budynku w zakresie elewacji podwórzowej wraz z balkonami na tej elewacji, z przedstawicielami Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. oraz z przedstawicielami właściciela budynku – Uniwersytetu Wrocławskiego.

Z naszych ustaleń wynika, że balkony na elewacji podwórzowej znajdują się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym. Posiadają skorodowane stalowe belki konstrukcyjne balkonu, odspojone warstwy wykończeniowe od spodu płyty balkonowej oraz skorodowaną obróbkę blacharską i balustrady. W pokojach umieszczono informacje o wyłączeniu balkonów z eksploatacji i zakazie wyjścia na nie. Od zewnątrz płyty balkonowe są zabezpieczone siatką przed możliwością upadku odspojonych elementów z wysokości.

Elewacja podwórzowa również utraciła właściwości techniczne, miejscowo widoczne braki warstw wykończeniowych, które odkrywają pęknięcia ściany zewnętrznej. Pęknięcia występują w okolicach okien. Stolarka okienna wyeksploatowana, widoczne skorodowane parapety oraz obróbka blacharska gzymsów. Gzyms okapowy dachu jest uszkodzony – wykruszone elementy.

### **➤ Zebrany materiał dowodowy i jego ocena**

Podczas postępowania pozyskaliśmy protokół z 5-letniej okresowej kontroli budynku sporządzony w trybie art. 62 ust 1 pkt 2 Pb. Wynika z niego, że balkony, (znajdujące się od strony podwórza) posiadają zawilgocenia, odparzenia i ubytki tynków. Wskazano na korozję elementów nośnych płyt balkonowych, korozję balustrad. W 5-cio stopniowej skali stan techniczny elementu oceniono na „2”. Tylna elewacja ze znacznymi uszkodzeniami tynków gzymsów oraz balkonów. Widoczne spękania oraz zabrudzenia. Zużycie tynków zewnętrznych oceniono na 66%.

W protokole wskazano ponadto, że nie wykonano zaleceń z poprzedniej kontroli i nie wyremontowano elewacji tylnej oraz balkonów. Według stopnia pilności robót do wykonania, najpilniejsze wskazano na remont balkonów, w tym płyt balkonowych, które doraźnie zabezpieczone są siatką. Polecono ponadto zakazanie ich użytkowania. Do wykonania jest również remont elewacji.

Te same zalecenia powtarzają się w protokole z ostatniej rocznej kontroli obiektu budowlanego z 2022 r. Stan balkonów oceniono jako „zły” – zużycie ponad 50%. Powtórzono w nich zakaz użytkowania balkonów do czasu remontu. Powtórzono ponadto zalecenia w sprawie remontu elewacji.

#### ➤ **Wszczęcie postępowania**

Biorąc pod uwagę dokumentację związaną z utrzymaniem budynku oraz nasze ustalenia w sprawie, pismem z 15.12.2023 r. wszczęliśmy postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernym pogorszeniem stanu technicznego elewacji podwórzowej wraz z balkonami w budynku przy ul. Skłodowskiej – Curie 83-85 we Wrocławiu. Jednocześnie przed wydaniem decyzji, umożliwiliśmy wypowiedzenie się stronom, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony nie skorzystały z przysługującym im praw.

Postępowanie wszczęliśmy w zakresie, który naszym zdaniem wymaga najpilniejszych napraw – elewacji i balkonów. Są to elementy zewnętrzne budynku, narażone najbardziej na działanie czynników zewnętrznych. Poprzez znaczne uszkodzenia warstw wykończeniowych, na niszczenie narażone są elementy konstrukcyjne budynku.

#### ➤ **Obowiązek dokumentacyjny**

W tej sprawie niezbędne stało się skorzystanie ze środka dowodowego, o którym mowa w art. 62 ust. 3 Pb, nakładając obowiązek dokumentacyjny, w celu pozyskania dowodów oceniających przyczyny powstawania ujawnionych nieprawidłowości w utrzymaniu obiektów wraz z określeniem niezbędnych robót remontowych (ich zakresu), przy stwierdzonym zagrożeniu. Z tego względu decyzją nr 170/2024 z 26.01.2024 r. nałożyliśmy na właściciela budynku obowiązek przedstawienia stosownej ekspertyzy technicznej oraz przeprowadzenia okresowej kontroli budynku w trybie art.62 ust. 1 pkt 2.

8.04.2024 r. wpłynęły do nas dokumenty. Z protokołu z okresowej kontroli obiektu wynika, że elementy objęte naszym postępowaniem – elewacja podwórzowa i balkony na tej elewacji znajdują się w „złym” stanie technicznym. Płyty balkonowe są mocno spękane, zamoknięte, zauważalne są znaczne odparzenia i ubytki tynków, a także korozja elementów nośnych płyt i balustrad. Obecnie płyty balkonowe są zabezpieczone siatką. Wskazano na braki w obróbkach blacharskich oraz miejscową korozję obróbek istniejących. Zalecono ich uzupełnienie i konserwację istniejących. Widoczne zawilgocenie ścian przyległych do węzłów sanitarnych, uszkodzenia i ubytki gzymsu w obrębie dachu. Od strony podwórza widoczne ubytki tynków na elewacji. Od strony frontowej elewacja z balkonami wyremontowana w stanie „dobrym”. W zakresie kominów widoczne podczas kontroli okresowej były ubytki tynków, korozja biologiczna czap kominowych, zalecono ich przemurowanie i zabezpieczenie przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych. Stropy w obrębie pomieszczeń sanitarnych znacznie zawilgocone, w pozostałych miejscach nie stwierdzono ich uszkodzeń. Zauważono ponadto naloty korozyjne na obróbkach ogniomurów od strony ulicy, miejscowy brak obróbek, pokrycie dachu z papy wyeksploatowane, miejscowo widoczne prześwity w obrębie dachówek ceramicznych, widoczne ślady zacieków na konstrukcji dachu. Od strony frontowej stolarka okienna wyeksploatowana i nieuszczelna, miejscowo stwierdzono spękania szklenia, drzwi od podwórza również wyeksploatowane,

Przedłożona ekspertyza techniczna została sporządzona przez mgr inż. Mateusza Jankowskiego, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno – budowlanej do projektowania bez ograniczeń (nr uprawnień 160/DOS/11) i dotyczyła stanu technicznego całego budynku.

Podczas wizji lokalnej stwierdzono, zawilgocenie ścian fundamentowych w obrębie poziomu suterenu. Zawilgocenia pojawiają się do ok. 100 cm ponad posadzkę. Powyżej nie stwierdzono zawilgocenia muru. Nie stwierdzono istotnych zarysowań ścian. Stan techniczny fundamentów i ścian fundamentowych oceniono jako średni głównie z uwagi na zawilgocenie.

W budynku występują stropy Kleina w wersji półciężkiej opartej na ścianach nośnych i belkach stalowych dwuteowych. Dokumentacja archiwalna wskazuje, że na stropie wykonano żebra żelbetowe pod ściany działowe w latach 80, XX wieku. Stwierdzono uszkodzenia stropów wszystkich kondygnacji w rejonie węzłów sanitarnych (pomieszczenia umywalni i pralni). W posadzce w obrębie tych

pomieszczeń ulokowano wpusty podłogowe odprowadzające wodę, które według autora ekspertyzy muszą być nieszczelne. Ponadto prawdopodobnie zalania wynikają z nieszczelności wokół brodzików prysznicowych. W wyniku notorycznego zalewania występują znaczące uszkodzenia stropów objawiające się odspojeniem tynków i łuszczeniem powłok malarskich na sufitach. Ponadto belki konstrukcyjne ( stalowe) są znacząco skorodowane z widocznymi rozwarstwieniami półki dolnej. Wypełnienia ceramiczne stropu Kleina miejscowo spudrowane. Stan techniczny stropów między kondygnacyjnych w pionie w rejonie węzła sanitarnego i pralni oceniono jako „zły”, a dla pozostałego obszaru jako „dobry”.

Elewacja frontowa budynku wraz z balkonami została wyremontowana w ostatnim czasie. Nie stwierdzono jej istotnych uszkodzeń. Z kolei elewacja tylna znajduje się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym. Jej stan techniczny określono jako „zły”. Widoczne liczne odspojenia tynku. Przez ostatnie lata nie prowadzono żadnych remontów w celu przywrócenia jej sprawności technicznej. Największe odspojenia tynku występują głównie w strefach o zwiększonych wartościach wilgotności lub w miejscach gdzie dochodzi do systematycznego zalania ściany przez wody opadowe. Są to miejsca takie jak gzymsy pod rynną z dodatkowymi wykruszeniami cegły. Strefa przy krawędzi płyt balkonowych i w strefa cokołowa na balkonach, wzdłuż rury spustowej, w strefie przyziemia oraz na ścianie w rejonie pomieszczeń sanitarnych (łazienka, pralnia). Ponadto stwierdzono zarysowania ścian nad przejazdem bramowym. Zarysowania na poziomie 1 piętra i 2 piętra przy pomieszczeniach sanitarnych. Po analizie projektowej remontu elewacji budynku z 2016 roku (która nie została zrealizowana) autor ekspertyzy stwierdził pogłębiające się zarysowania i zawilgocenia ścian w tych rejonach. Obecnie występuje znacznie więcej zarysowań ścian, w szczególności w obrębie węzłów sanitarnych.

W podobnym stanie znajdują się balkony na elewacji podwórzowej, które również nie były remontowane od dłuższego czasu. Posadzki są zdegradowane, z licznymi wykruszeniami. Obróbki blacharskie skorodowane, belki konstrukcyjne balkonów ze znaczną powierzchnią korozją. W części widoczne ponadto rozwarstwienie ich struktury, co wskazuje na wieloletnie zalewanie wodą opadową. Autor ekspertyzy wskazał, na prawdopodobny brak izolacji podposadzkowej lub jej całkowitą nieskuteczność. Płyty ceramiczne wykazują znaczne uszkodzenia łącznie ze spudrowaniem i wybrakowaniem cegieł. Tynki prawie w całości odspojone i pokryte siatkami zabezpieczającymi przed spadaniem na obszar wzdłuż elewacji tylnej.

Dach budynku od strony elewacji frontowej dwuspadowy, bez widocznych uszkodzeń. Pomierzone wartości wilgotności masowej drewna wskazują na zawyżoną wilgotność, prawdopodobnie drewno było zalewane przez nieszczelny dach jeszcze przed wykonaniem remontu w ostatnich latach. W części dachu, który jest płaski, występują częściowe zanieczyszczenia, co uniemożliwia sprawny spływ wód opadowych, w kierunku rynien. Kominy ze zdegradowanymi tynkami, mającymi liczne spękania i zawilgocenia. Ściany attykowe również z odspojeniami okładzin tynkowych oraz z całkowicie zdegradowanymi obróbkami blacharskimi. Stan techniczny dachu od strony frontowej oceniono jako „zadowolający”, a dach płaski jako „średni”.

Zgodnie z naszym nakazem, ekspertyza zawiera również zalecenia i roboty, które należy wykonać w celu przywrócenia sprawności technicznej budynków.

W zakresie ścian fundamentowych. Zalecono przemurowanie spudrowanych cegieł i uzupełnienie spoinowania muru w miejscach z wypłukaną zaprawą. Zalecono wykonanie izolacji ściany od strony elewacji tylnej.

Uszkodzenia ścian nośnych w miejscach zawilgoconych, należy poddać pracom remontowym polegającym na skuciu zawilgoconych tynków, przemurowanie ścian z cegłą uszkodzoną, wyspoinowanie wybrakowanych i zawilgoconych zapraw i wykonanie nowych tynków. W zakresie elewacji tylnej, należy przeprowadzić gruntowny remont elewacji . W części rysunkowej ekspertyzy wskazano ponadto miejsca zarysowań ścian, które należy wzmocnić prętami żebrowanymi lub zastosować rozwiązanie systemowe prętów spiralnych do wzmacniania murów. Wzmocnienia należy przeprowadzić dla wszystkich zarysowań na całej długości zarysowania poprzez osadzenie prętów w poziomych spoinach. Należy ponadto wykonać przemurowania ścian w miejscach zawilgocenia i w miejscach gdzie struktura cegły jest spudrowana lub wykruszona. Przemurowanie należy wykonać na głębokości 12 cm z przewiązaniem do 25 cm na zaprawie cementowej i stosując cegłę pełną. Ścianę wyspoinować w miejscach gdzie został odspojony tynk i wypłukana zaprawa cementowa. Gzyms okapowy należy przemurować w miejscach uszkodzeń. Należy ponadto wymienić rurę spustową i sprawdzić szczelność przykanalika, a w przypadku niedrożności, należy go oczyścić.

Ponadto gruntownego remontu wymagają balkony na elewacji tylnej. Należy wymienić płyty na nowe żelbetowe oraz wzmocnić stalowe belki wspornikowe. Po demontażu płyt należy dokonać klasyfikacji belek do wzmocnienia lub całkowitej wymiany. Nowe płyty wykonać jako żelbetowe wsparte na belkach stalowych i ścianie nośnej. Całość wypełnić keramzytem i keramzytobetonem do poziomu górnych półek. Posadzki wykonać w spadku na zewnątrz. Należy osadzić okapniki aluminiowe w wyfrezowanych krawędziach półek wg zamkniętego wybranego systemu. Zaleca się wykonanie pokrycia posadzki z płytek gresowych.

W zakresie klatki schodowej, nie stwierdzono uszkodzeń ścian konstrukcyjnych, zalecono jedynie remont warstw wykończeniowych. W ekspertyzie pojawiło się ponadto zalecenie wykonania nowej balustrady w obrębie klatki schodowej.

Odnosnie dachu wskazano na pilną potrzebę remontu ścian attykowych wraz z wymianą obróbek blacharskich na nowe. Zalecono wymianę rynnowania i rur spustowych. Ponadto wskazano na potrzebę generalnego remontu kominów polegającym na ich przemurowaniu od poziomu pokrycia, zwieńczenie nowymi czapami kominowymi z wlotami kanałów od boku oraz wykonanie tynków na ścianach kominów. Zalecono ponadto bieżącą konserwację pokrycia dachowego, polegającą na oczyszczeniu pokrycia papowego.

Po analizie zebranego materiału dowodowego (w szczególności ekspertyzy technicznej, która została nam przedłożona zgodnie z naszą decyzją), postanowiliśmy dookreślić przedmiot postępowania, które do tej pory prowadzone było w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernym pogorszeniem stanu technicznego elewacji podwórzowej wraz z balkonami w budynku przy ul. **Skłodowskiej – Curie 83-85** we Wrocławiu, mogącego stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Przedmiot postępowania został rozszerzony o elementy konstrukcji, które po ich specjalistycznej analizie, wymagają podjęcia natychmiastowych działań w celu przywrócenia ich właściwości użytkowych.

Pismem z 22.04.2024 r. poinformowaliśmy strony o sprostowaniu postępowania, które będziemy prowadzić w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernym pogorszeniem stanu technicznego elewacji podwórzowej wraz z balkonami, stropami w obrębie pomieszczeń sanitarnych oraz kominów i attyki w budynku przy ul. **Skłodowskiej – Curie 83-85** we Wrocławiu, mogącego stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Jednocześnie zawiadomiliśmy o zakończeniu gromadzenia materiału dowodowego i prawie do wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji. Strony nie skorzystały z tego uprawnienia.

#### ➤ **Kwalifikacja prawna**

Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (*dalej: Pb*), w rozdziale 6 zatytułowanym „utrzymanie obiektów budowlanych” zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania obiektów budowlanych w należytych stanie technicznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nieposiadający jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części albo naruszenie innych wymagań wymienionych w art. 5 ust. 1 pkt 1 – 7 Pb.

Zgodnie z treścią przepisu 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.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika niewątpliwie, że elewacja podwórzowa wraz z balkonami, stropami w obrębie pomieszczeń sanitarnych oraz kominów i attyki – znajduje się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym, wymagającym podjęcia niezwłocznych działań, mających na celu przywrócenie jego sprawności technicznej oraz właściwości użytkowych.

W istniejącym stanie faktycznym uznaliśmy za zasadne wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o przepis art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb – nakazując Uniwersytetowi Wrocławskiemu usunięcie stwierdzonych

nieprawidłowości w stanie technicznym wskazanych elementów budynku, o czym mowa w sentencji decyzji – w terminie uwzględniającym stopień skomplikowania nakazanych robót budowlanych.

W odniesieniu do zakresu nałożonych obowiązków wyjaśniam, że przy formułowaniu sentencji decyzji nie narzuciliśmy zobowiązanemu metod wykonania nakazanych robót ani zastosowania konkretnych materiałów spośród dostępnych na rynku – pozostawiając swobodę wyboru właścicielowi obiektu (tj. możliwość zastosowania określonej technologii wykonania robót, czy materiałów o określonych parametrach technicznych).

#### ➤ **Zakres nakazanych robót**

Nasz nakaz ograniczyliśmy do elementów, które wykazują nadmierne zużycie techniczne. Wymagane jest podjęcie niezwłocznych działań naprawczych, mających na celu zatrzymanie procesu dalszej destrukcji i przywrócenia ich pierwotnej sprawności technicznej oraz właściwości użytkowych.

Kontrole okresowe obiektu wskazują również inne elementy budynku, których stopień zużycia wskazuje na potrzebę zaplanowania ich napraw / wymiany - czynności te powinny zostać zaplanowane w ramach bieżącej konserwacji (jak np. wymiana stolarki okiennej od strony podwórza, miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego, wykonanie izolacji fundamentów). W aktualnym stanie skupiliśmy uwagę na elementach wymagających natychmiastowej pilnej interwencji. Nie zwalnia jednak właściciela z realizacji wszystkich zaleceń pokontrolnych.

#### ➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Zatem nakaz skierowaliśmy do właściciela budynku – Uniwersytetu Wrocławskiego.

#### ➤ **Termin wykonania obowiązku**

Bieg terminu określonego w sentencji decyzji (8 miesięcy) rozpoczyna się od momentu kiedy decyzja uzyska przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wniesie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji.

#### **Pouczenie**

Od decyzji służy stronom 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.



POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia  
*mgr inż. Przemysław Samocki*

#### **Pismo otrzymują**

1. Uniwersytet Wrocławski
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
3. Prezydent Wrocławia – Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.