

Biuro Dyrektora Generalnego	
wpl.	10-09-7124
	
podpis	

**D o l n o ś l ą s k i**  
**Wojewódzki Inspektor**  
**Nadzoru Budowlanego**

*D10*  
*Damian Mroczyński*  
ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO  
DS. TECHNICZNYCH

mgr Damian Mroczyński



ul. J. E. Purkyniego 1; 50-155 Wrocław  
tel: 71 346-32-40, 346-32-41, fax: 71 343-01-58  
e-mail: [winb@winb.wroc.pl](mailto:winb@winb.wroc.pl)

Wrocław 5 września 2024 roku

WOA.7721.256.2024.JP

### DECYZJA Nr 969/2024

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu odwołania Uniwersytetu Wrocławskiego od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia 1204/2024 z dnia 11 czerwca 2024 roku, nakazującej Uniwersytetowi Wrocławskiemu remont oznaczonych części budynku przy ul. Skłodowskiej Curie 83-85 we Wrocławiu (dz. nr 13, AM\_31 obręb Plac Grunwaldzki), w terminie 8 miesięcy od ustatecznienia się decyzji

**utrzymuję zaskarżoną decyzję w mocy.**

### Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (dalej w skrócie „PINB”) w toku czynności realizujących obowiązek wydania opinii, na podstawie art. 12a ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 167 z późn. zm.), w zakresie nośności i stateczności konstrukcji oraz bezpieczeństwa użytkowania budynku przy ul. Skłodowskiej Curie 83-85 we Wrocławiu (dz. nr 13, AM\_31 obręb Plac Grunwaldzki), stwierdził nadmiernie pogorszony stan techniczny części tego budynku.

W konsekwencji, dnia 7 grudnia 2023 r. PINB przeprowadził kontrolę wspomnianego budynku w zakresie elewacji podwórzowej wraz z balkonami na tej elewacji, kontrola odbyła się w obecności przedstawicieli Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. oraz Uniwersytetu Wrocławskiego.

Z treści protokołu powyższej kontroli oznaczanego nr 984/2023 wynika, że balkony na elewacji podwórzowej znajdują się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym. Balkony te posiadają skorodowane stalowe belki konstrukcyjne, odspojone warstwy wykończeniowe od spodu płyty balkonowej oraz skorodowaną obróbkę blacharską i



balustrady. Stwierdzono również, że w pokojach umieszczono informacje o wyłączeniu balkonów z eksploatacji i zakazie wyjścia, nadto ustalono, że od zewnątrz płyty balkonowe są zabezpieczone siatką przed możliwością upadku odspojonych elementów z wysokości.

W powyższym protokole ujawniono, że również elewacja podwórzowa pozostaje w pogorszonej stanie technicznym: miejscowo widoczne są braki warstw wykończeniowych, które odkrywają pęknięcia ściany zewnętrznej. Pęknięcia występują również w okolicach okien. Stolarka okienna jest wyeksploatowana, widoczne są skorodowane parapety oraz obróbka blacharska gzymsów. Gzyms okapowy dachu jest uszkodzony – widoczne są wykruszone elementy.

Z protokołu pięcioletniej okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu nr 13/5L/2021 wynika zaś, że znajdujące się od strony podwórza balkony posiadają zawilgocenia, odparzenia i ubytki tynków. Ujawniona została korozja elementów nośnych płyt balkonowych oraz korozja balustrad. W pięciostopniowej skali stan techniczny tego elementu oceniono na „2” (zob. strona 4 ww. protokołu). Stwierdzono również, że tylna elewacja ze znacznymi uszkodzeniami tynków gzymsów oraz balkonów. Widoczne są spękania oraz zabrudzenia. Zużycie tynków zewnętrznych oceniono na 66%.

W przedmiotowym protokole wskazano ponadto, że nie wykonano zaleceń z poprzedniej kontroli i nie wyremontowano elewacji tylnej oraz balkonów. Według stopnia pilności robót do wykonania, za najpilniejsze wskazano m.in. remont balkonów, w tym płyt balkonowych, które zostały doraźnie zabezpieczone siatką. Polecono ponadto zakazanie ich użytkowania. Wskazano również, że do wykonania pozostaje remont elewacji. (strona 6 ww. protokołu).

Z kolei z treści protokołu nr 1/2022 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego przy ul. Skłodowskiej Curie 83/85 we Wrocławiu wynika, że zalecenia protokołu kontroli pięcioletniej pozostały aktualne. Podkreślono, że stan balkonów był „zły” – zużycie określono na ponad 50%. Powtórzono w nich zakaz użytkowania balkonów do czasu remontu. Powtórzono także ponadto zalecenia w sprawie remontu elewacji.

PINB w piśmie z dnia 15.12.2023 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia związanego z nadmiernym pogorszeniem stanu technicznego elewacji podwórzowej wraz z balkonami w budynku przy ul. Skłodowskiej - Curie 83-85 we Wrocławiu.

PINB decyzją nr 170/2024 z 26.01.2024 r. nałożył na właściciela budynku obowiązek przedstawienia stosownej ekspertyzy technicznej oraz przeprowadzenia okresowej kontroli budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 PBud. Uniwersytet Wrocławski w załączeniu do pisma z dnia 4 kwietnia 2024 r. (data wpływu do PINB: 8 kwietnia 2024 r.) przekazał protokół nr 1/5L/2024 z okresowej, pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego oraz ekspertyzę techniczną nr P-003/24.

Z treści wspomnianego wyżej protokołu kontroli okresowej wynika, że 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. W chwili kontroli płyty balkonowe były zabezpieczone siatką. Wskazano na braki w obróbkach blacharskich oraz miejscową korozję obróbek 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 przez szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych. Stropy w obrębie pomieszczeń sanitarnych były 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 nieszczelna, miejscowo stwierdzono spękania szklenia, drzwi od podwórza również wyeksploatowane.

Przedłożona przez Uniwersytet Wrocławski 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), przedmiotowa ekspertyza 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 tegoż poziomu nie stwierdzono zawilgocenia muru.

W przedmiotowym budynku występują stropy Kleina w wersji półciężkiej opartej na ścianach nośnych i belkach stalowych dwuteowych. Stwierdzono uszkodzenia stropów wszystkich kondygnacji w rejonie węzłów sanitarnych (pomieszczenia umywalni i pralni). W posadzce w obrębie tych pomieszczeń ułożono wpusty podłogowe odprowadzające wodę – wspomniane wpusty zgodnie z treścią ekspertyzy pozostają nieszczelne.

Ponadto, zalania – zgodnie z treścią ekspertyzy – wynikać mają z nieszczelności wokół brodzików prysznicowych. W rezultacie notorycznego zalewania występują znaczące uszkodzenia stropów objawiające się odspojeniem tynków i łuszczeniem powłok malarskich na sufitach. Ponadto, z ekspertyzy wynika, że belki konstrukcyjne (stalowe) są znacząco skorodowane z widocznymi rozwarstwieniami półki dolnej, zaś 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 i nie stwierdzono jej istotnych uszkodzeń

Elewacja tylna znajduje się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym. Jej stan techniczny określono jako „zły”. Widoczne są liczne odspojenia tynku. 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. W oparciu o analizę projektu remontu elewacji budynku z roku 2016 r. – niezrealizowanej w ekspertyzie ujawniono pogłębiające się zarysowania i zawilgocenia ścian w tychże rejonach. Na czas sporządzenia ekspertyzy stwierdzono znacznie więcej zarysowań ścian szczególności w obrębie węzłów sanitarnych.



W podobnym stanie znajdują się balkony na elewacji podwórzowej: posadzki są zdegradowane, z licznymi wykruszeniami, obróbki blacharskie skorodowane, belki konstrukcyjne balkonów ze znaczną powierzchnią korozją. W części widoczne ponadto rozwarstwienie ich struktury, wskazujące na wieloletnie zalewanie wodą opadową.

Ekspertyza wskazuje 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. Zgodnie z treścią ekspertyzy, 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 „zadowalający”, a dach płaski jako „średni”.

Ekspertyza zawiera również zalecenia i roboty, które należy wykonać w celu przywrócenia sprawności technicznej budynkowi:

- 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,
- w zakresie uszkodzenia ścian nośnych w miejscach zawilgoconych, wskazano że należy poddać je 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 wzmocniania murów. Wzmocnienia należy przeprowadzić dla wszystkich zarysowań na całej długości zarysowania poprzez osadzenie prętów w poziomych spoinach.
- wskazano, że należy 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.
- niezbędny jest gruntowny remont balkonów 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 wsparcie 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 zalecono jedynie remont warstw wykończeniowych. W ekspertyzie pojawiło się ponadto zalecenie wykonania nowej balustrady w obrębie klatki schodowej.
- wskazano na pilną potrzebę remontu ścian attykowych wraz z wymianą obróbek blacharskich na nowe. Zalecono wymianę orygnnowania i rur spustowych.
- 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.

PINB w piśmie z dnia 22 kwietnia 2024 roku zawiadomił strony o dookreśleniu przedmiotu postępowania administracyjnego w sprawie na: zagrożenie związane 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, mogące stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Z treści znajdującej się w aktach sprawy kopii umowy użyczenia nieruchomości położonych we Wrocławiu przy ul. Tramwajowej 2B (Dom Studencki Pancernik) i przy ul. Curie-Skłodowskiej 83-85 (Hotel Asystenta „Sezam”) nr DGN.0322.28.2022.Uch z dnia 31 maja 2022 roku wynika, że Uniwersytet Wrocławski we Wrocławiu przekazał wspomniane nieruchomości do bezpłatnego używania spółce Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

W preambule do ww. strony stwierdziły, że Wojewoda Dolnośląski decyzją nr 65/2022/BZ z dnia 17.03.2022 r. polecił Prezydentowi Wrocławia zadania wynikające z art. 12 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2 ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa tj. organizację zakwaterowania całodziennego wyżywienia oraz zapewnienie środków czystości i higieny osobistej oraz innych niezbędnym produktów w obiektach Dom Studencki Pancernik ul. Tramwajowa 2,B i Hotel Asystenta "Sezam" ul. M. Curie-Skłodowskiej, które to obiekty stanowią własność Uniwersytetu Wrocławskiego.

Nadto preambule do ww. umowy oraz §2 umowy strony postanowiły, że celem przekazania w użytkowanie jest realizacja zadań nałożonych w Decyzji Wojewody Dolnośląskiego nr 65/2022/BZ z dnia 17.02.2022 r. tj. m. in. zakwaterowanie i całodziennie wyżywienie osób objętych przepisami ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa.

Z kolei w §3 umowy strony postanowiły, że użyczenie obejmuje m.in. korzystanie z nieruchomości w specjalnym, oznaczonym w umowie zakresie w celu zapewnienia zakwaterowania obywatelom Ukrainy, przeprowadzania przez Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu prac związanych z adaptacją pomieszczeń, Spółka zobowiązana została również do bieżącej konserwacji przedmiotu umowy.

Dnia 20 września 2022 r. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o. oraz Uniwersytet Wrocławski we Wrocławiu zawarły aneks do opisanej wyżej umowy zmieniając ją m.in. przez wprowadzenie postanowienia, iż umowa zmieniana jest zawarta na czas nieoznaczony.



Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia dnia 11 czerwca 2024 r., na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, wydał decyzję nr 1204/2024 w której nakazał 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 zmurszałych 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.

Ponadto, PINB zobowiązał do wykonania opisanych wyżej robót 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.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oprotestowane przez Uniwersytet Wrocławski we Wrocławiu, reprezentowany przez pełnomocnika w osobie, zastępcy dyrektora generalnego ds. rozwoju i utrzymania majątku Pana Damiana Mroczyńskiego, poprzez wniesienie odwołania (wniesiono osobiście do PINB dnia 27.06.2024 r.).

Ze względu na brak formalny pisma zawierającego odwołanie tzn. brak dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez stronę, tut. organ wezwał Pana Damiana Mroczyńskiego do jego uzupełnienia pismem z dnia 31 lipca 2024 r. Dnia 8 sierpnia 2024 r. Pan Damian Mroczyński wniósł do tut. organu pismo z załączonym dokumentem



pełnomocnictwa udzielonego mu przez Uniwersytet Wrocławski. Z treści pełnomocnictwa wynika, że jest ono ważne od 25 października 2022 roku do 31 sierpnia 2024 r.

**Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie materiału zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, w oparciu o przepisy obowiązującego prawa oraz zbadaniu zasadności argumentów podnoszonych w odwołaniu stwierdził co następuje.**

Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (dalej PBud), właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek jego utrzymywania i użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami zawartymi w art. 5 ust. 1 - 7 PBud.

Postępowanie dotyczące nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego niewłaściwego użytkowania zmierza do przywrócenia pełnej sprawności technicznej obiektu budowlanego oraz zapewnienia możliwości jego bezpiecznego użytkowania. Organ, który stwierdzi, że stan techniczny obiektu budowlanego lub sposób jego użytkowania nie odpowiada wymogom zawartym w art. 5 ust. 2 PBud, jest zobowiązany do wydania nakazu w trybie art. 66 PBud celem przywrócenia stanu zgodnego z normami prawnymi w zakresie utrzymywania i użytkowania obiektu budowlanego.

Postępowania administracyjne prowadzone przez organy nadzoru budowlanego dotyczą co do zasady deliktów, w szczególności charakter deliktowy mają sprawy z art. 66-68 PBud. Co istotne, przedmiot postępowania w sprawie deliktu administracyjnego jest zasadniczo odmienny od przedmiotu jurysdykcyjnego postępowania administracyjnego, w rezultacie którego następuje konkretyzacja normy prawa administracyjnego materialnego. (szerzej M. Rydzewska, Postępowania administracyjne przed organami nadzoru budowlanego, Warszawa 2022).

Jak już wyżej zasugerowano, specyfika postępowania administracyjnego przed organami nadzoru budowlanego w sprawach z art. 66 PBud wiąże się z tym, że postępowanie w sprawie zmierza do rozstrzygnięcia określającego zakres prac niezbędnych do przywrócenia stanu technicznego obiektu, który odpowiada jego eksploatacji z poszanowaniem obowiązków zawartych w art. 5 ust. 2 PBud. (zob. wyrok NSA z 17.04.2018 r., sygn. II OSK 2619/17, LEX nr 2505288).

Zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt 1 i pkt 3 PBud „W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

Zasadnicze znaczenie dla prawidłowego zastosowania normy z art. 66 PBud jest zrozumienie celu normy wyinterpretowanej z tego przepisu.

Przedewszystkim celem normy wynikającej z art. 66 PBud jest, aby jej zastosowanie prowadziło do zapewnienia właściwego, bezpiecznego stanu technicznego istniejących obiektów budowlanych oraz użytkowania ich w sposób niezagrażający wskazanym w ustawie dobrom chronionym.



Ponadto w orzecznictwie sądowoadministracyjnym podkreśla się trafnie, że celem przepisu art. 66 PBud poza doprowadzeniem do właściwego stanu technicznego obiektów budowlanych, jest dokładne określenie czynności, które właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany wykonać oraz określenie realnego terminu wykonania tych obowiązków. Oznacza to, że wyznaczając termin do wykonania nałożonego obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości organy nadzoru budowlanego powinny kierować się przede wszystkim rodzajem stwierdzonych nieprawidłowości i stopniem naruszenia przepisów techniczno-budowlanych. (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 28 października 2010 r. sygn. akt II SA/Wr 395/10).

Kwestia sposobu określenia w decyzji terminu nakazanych robót szeroko rozważana była również w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Po pierwsze, przy precyzowaniu terminu wykonania nakazanych prac uwzględnić należy zasadę pierwszeństwa robót niezbędnych z punktu widzenia bezpieczeństwa oraz abstrahowanie od ekonomicznego aspektu realizacji obowiązku przez adresata. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny już w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r. sygn. akt II OSK 1798/09: „Kierując nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, a więc m.in. wskazując zakres prac niezbędnych do wykonania, organ musi mieć na uwadze przede wszystkim zasadę pierwszeństwa robót, które są niezbędne z punktu widzenia bezpieczeństwa zarówno mieszkańców, jak i osób trzecich, przed robotami mającymi na celu jedynie poprawę ogólnych warunków użytkowania budynku. Nie może zatem budzić wątpliwości, że rzeczą organu jest w sytuacji zagrożenia dla życia i zdrowia ludzkiego - uczynienie tego w sposób możliwie najszybszy. **Inne aspekty wykonania obowiązków z art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, np. ekonomiczne - związane z możliwościami finansowymi właścicieli nieruchomości nie powinny być przedmiotem badania przez organy nadzoru budowlanego, zwłaszcza w odniesieniu do takich robót budowlanych, które są istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa użytkowników obiektu lub osób trzecich. Identycznie ocenić należy ewentualne zawinienie odnośnie powstania stwierdzonych nieprawidłowości**”.

Po drugie, w judykaturze akcentuje się konieczność wyznaczenia terminu wymuszającego możliwie najszybsze usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości przy zachowaniu obiektywnych możliwości terminowego wywiązania się z nałożonych obowiązków. Celem decyzji jest zatem niezwłoczne przywrócenie obiektu budowlanego do należytego stanu technicznego. (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lipca 2023 r. sygn. akt II OSK 649/22).

Zaznaczyć należy, że decyzja wydana w oparciu o art. 66 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jest decyzją związaną tzn. zaistnienie przesłanek wskazanych w tym przepisie, obliguje organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji mocą, której właściciel lub zarządca nieruchomości będzie zobowiązany podjąć działania określone tą decyzją by usunąć stwierdzone nieprawidłowości. Wystąpienie przesłanki wymaga reakcji organu w postaci decyzji zobowiązującej do wykonania określonych czynności, obliczonych na rezultat w postaci usunięcia nieprawidłowości.

Jak już wspomniano art. 66 ust. 1 jest powiązany z art. 61 ustawy Prawo budowlane, który jednoznacznie określa kto jest adresatem decyzji wydawanej w sytuacjach wskazanych w art. 66 ust. 1 tej ustawy. Adresatami decyzji są - w zależności od stanu faktycznego sprawy – właściciel lub zarządca.



Uwzględniając powyższe, w ocenie tut. organu zaskarżona decyzja PINB opiera się na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, przy poprawnym zastosowaniu przepisów prawa materialnego. Decyzja PINB wydana została w postępowaniu przeprowadzonym bez uchybień przepisów proceduralnych. Ustalenia faktyczne i prawne organu I instancji pozostają prawidłowe i usprawiedliwiają w sposób dostateczny rozstrzygnięcie przyjęte w zaskarżonej decyzji PINB.

Z materiału dowodowego, zgromadzonego w niniejszym postępowaniu, w postaci. protokołów z kontroli oraz ekspertyzy technicznej wynika, że w przedmiotowym budynku wystąpiły m.in:

- uszkodzenia stropów wszystkich kondygnacji w rejonie węzłów sanitarnych (obejmujące pomieszczenia umywalni i pralni); na elewacji tylnej liczne odspojenia tynku, zarysowania ścian nad przejazdem bramowym, zarysowania na poziomie 1 piętra i 2 piętra przy pomieszczeniach sanitarnych;

- posadzki balkonów na elewacji podwórzowej są zdegradowane, z licznymi wykruszeniami, obróbki blacharskie skorodowane, belki konstrukcyjne balkonów ze znaczną powierzchnią korozją. W części widoczne rozwarstwienie ich struktury; płyty ceramiczne wykazują znaczne uszkodzenia, w tym spudrowanie i wybrakowanie cegieł. Tynki prawie w całości odspojone i pokryte siatkami zabezpieczającymi przed spadaniem na obszar wzdłuż elewacji tylnej.

- ściany attykowe z odspojeniami okładzin tynkowych oraz całkowicie zdegradowanymi obróbkami blacharskimi

- w zakresie kominów występują ubytki tynków, korozja biologiczna czap kominowych. Nadto obecne są naloty korozyjne na obróbkach ogniomurów od strony ulicy, miejscowy brak obróbek, pokrycie dachu z papy wyeksploatowane, miejscowe prześwity w obrębie dachówek ceramicznych, widoczne ślady zacieków na konstrukcji dachu.

Przesłanka materialnoprawna zastosowania z art. 66 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 3 PBud dotycząca stanu technicznego części obiektu budowlanego oraz możliwości zagrożenia została zatem prawidłowo zidentyfikowana przez organ I instancji w ramach przeprowadzonych ustaleń faktycznych. Warto nadmienić, że zły stan techniczny przedmiotowej części obiektu nie jest też kwestionowany przez Skarżącego w odwołaniu.

Zauważyć w tym miejscu należy również, że uszkodzenia tynków elewacyjnych mogą powodować degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury, co skutkować może postępującym zawilgoceniem muru i wzrostem wilgotności pomieszczeń (obniżenie izolacyjności ścian) oraz destrukcją cegieł i spoin, co więcej odspojone i uszkodzone tynki, które utraciły przyczepność do murów zewnętrznych elewacji i balkonów mogą zagrażać bezpieczeństwu osób znajdujących się w otoczeniu budynku, istnieje zatem realnie występująca możliwość niekontrolowanego odpadnięcia uszkodzonych tynków.

Istniejące wady obniżają zatem sprawność techniczną obiektu i bezpieczeństwo jego użytkowania, zmniejszają trwałość jego elementów, co stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia (degradacja substancji budynku).

Konkludując, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie obligował organ nadzoru budowlanego I stopnia do wydania decyzji na podstawie wyżej omówionego przepisu i nałożenia wskazanych w niej obowiązków, na prawidłowo określonego adresata. Zasadne stało się zatem zastosowanie przez tut. organ art. 138 § 1 pkt 1 Kpa tj. utrzymanie w mocy zaskarżonej decyzji.



Wskazać w tym miejscu również trzeba, iż przedmiotowy obiekt budowlany wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, wobec czego wykonanie nakazanych robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinno zostać uzgodnione z właściwymi organami ochrony zabytków. Podobnie, z uwagi na fakt że obiekt ten stanowi część historycznego układu urbanistycznego Placu Grunwaldzkiego niezbędne, przy wykonaniu obowiązków nałożonych decyzją będzie zachowanie uprawnień służb konserwatorskich.

Odnosząc się z kolei do spornego w sprawie **zagadnienia terminu wykonania** nałożonych w decyzji obowiązków to ze względu kierunek zarzutów odwołania wyjaśnienia prawne wymagają rozwinięcia w tym zakresie.

Po pierwsze, Odwołujący się podnosi kwestię zakresu i poziomu skomplikowania prac remontowych, które jego zdaniem „obejmują obowiązek stosowania przez Wrocławski ustawy Prawo Zamówień Publicznych.”

Przytoczony argument w ocenie tut. organu nie prowadzi do zamierzonego przez stronę podważenia zasadności nałożonego terminu. Otóż z jednej strony Skarżący nawet nie uprawdopodobnił by nałożone obowiązki obejmujące wyszczególnione prace remontowe stropów, balkonów, elewacji czy kominów stanowiły na tyle skomplikowane zadanie pod względem techniczno-budowlanym by oznaczony w decyzji termin 8 miesięczny był nieosiągalny.

Z drugiej strony wpływ ograniczeń prawno-organizacyjnych wynikających z obowiązków nałożonych ustawy Prawo Zamówień Publicznych nie jest już dniu orzekania przez tut. organ możliwy do określenia zwłaszcza z uwagi na fakt, że na rzeczywistą długość procedur wpływ mają bowiem również decyzje samego Uniwersytetu Wrocławskiego czy też decyzje ekonomiczne podmiotów biorących udział w postępowaniu.

Po drugie, objęcie budynku ochroną konserwatorską i przewidywana przez Odwołującego się „możliwość” dłuższych uzgodnień z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków pozostaje właśnie jedynie czynnikiem potencjalnym, możliwym. W odwołaniu nie wskazano na fakty pozwalające choćby uprawdopodobnić że uzgodnienia mogą potrwać na tyle długo by uniemożliwić lub utrudnić wykonanie nakazanych prac w terminie. Co więcej, z akt sprawy (protokół okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego nr 13/5L/2021) wynika, że w roku 2010 wykonano remont elewacji frontowej przedmiotowego budynku, zatem strona odwołująca się mogła przywołać w argumentacji fakty dotyczące ówczesnego przebiegu procesu uzgodnień – czego nie uczyniła pozostawiając swój wywód gołosłownym.

Po trzecie, kwestie dotyczące warunków pogodowych jak i konieczność zabezpieczenia środków finansowych w budżecie pozostają irrelewantne w realiach przedmiotowej sprawy. Otóż podkreślenia wymaga że zobowiązany Uniwersytet Wrocławski miał wiedzę dotyczącą stanu technicznego owego budynku od co najmniej kilku lat, w związku z czym miał wystarczającą ilość czasu na zaplanowanie i wykonanie remontu przed wydaniem zaskarżonej decyzji. Stan elewacji budynku świadczy bowiem o wieloletnich rażących zaniedbaniach w zakresie utrzymania.

Abstrahując od ww. wyjaśnić Skarżącemu należy, iż w sytuacji nie uchylania się od wykonania nakazu i eliminacji stanu zagrożenia, jeżeli pojawiają się obiektywne przesłanki uniemożliwiające jego terminowe wykonanie, wówczas może stać się zasadne wnioskowanie o zmianę terminu na realizację obowiązków określonych w zaskarżonej



decyzji. Natomiast obecnie żądany termin – 24 miesiące mając na uwadze istniejące zagrożenie – nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia. Wyznaczenie tak odległego terminu byłoby przedwczesne, zbyt daleko idące i niemające oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Uniwersytet Wrocławski na obecnym etapie nie powinien też z góry zakładać, że nie wykona nakazów w terminie.

Ponadto sam upływ czasu nie oznacza automatycznej egzekucji obowiązku, ponieważ wszczęcie postępowania egzekucyjnego ma uzasadnienie przy zaniechaniu wykonania obowiązku. Wydłużenie terminu na tym etapie może natomiast tylko potęgować i urealniać zagrożenie (postępująca degradacja budynku).

Ponownie podkreślić zatem należy, że odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem bowiem organu odwoławczego w rozstrzyganej sprawie nie może zapaść inna decyzja, niż ta która została podjęta przez PINB. Organ II instancji nie dostrzegł uchybień w sposobie w jaki PINB prowadził postępowanie w sprawie mających istotne znaczenie dla zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze postanawiam orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

#### Pouczenie

Na decyzję służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zgodnie z art. 53 § 1 w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi skargę należy złożyć za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Wysokość wpisu sądowego wynosi 500 zł. Strona może ubiegać się o zwolnienie od kosztów lub o przyznanie prawa pomocy.



*[Signature]*  
Dolnośląski Wojewódzki Inspektor  
Nadzoru Budowlanego  
mgr inż. arch. Piotr Wiss

#### Otrzymują:

1. Uniwersytet Wrocławski z siedzibą we Wrocławiu,
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.,
3. PINB d. m. Wrocławia,
4. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
5. aa.

#### Do wiadomości:

6. DUW – Wydział Infrastruktury.



# OGÓLNY OBOWIĄZEK INFORMACYJNY - ZASADY PRZETWARZANIA DANYCH

## 1. Administrator danych osobowych

Administratorem danych osobowych jest Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu. Można się z nami kontaktować w następujący sposób:

- a) listownie: ul. J.E. Purkyniego 1, 50-155 Wrocław
- b) poprzez e mail: winb@winb.wroc.pl

## 2. Inspektor ochrony danych

Z Inspektorem Ochrony Danych można się kontaktować e-mailem na adres: iod@winb.wroc.pl

## 3. Cele i podstawy przetwarzania

Będziemy przetwarzać Pana/Pani/Państwa dane osobowe, w związku z realizacją obowiązku prawnego ciążącego na administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c RODO<sup>1</sup>) oraz wykonywaniem przez administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej administratorowi (art. 6 ust. 1 lit. e RODO), w celu wykonywania przepisów ustaw: Kodeks postępowania administracyjnego, Prawo budowlane, o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

## 4. Odbiorcy danych osobowych

Odbiorcami, do których mogą być przekazane Pana/Pani/Państwa dane osobowe, będą strony i uczestnicy postępowań lub organy właściwe do załatwienia wniosku na mocy przepisów prawa. Odrębną kategorię odbiorców, którym mogą być ujawnione Pana/Pani/Państwa dane są podmioty uprawnione do obsługi doręczeń<sup>2</sup>, podmioty świadczące usługi serwisowe dla użytkowników w Urzędzie systemów informatycznych, obsługę prawną, obsługę archiwalną oraz podmioty uprawnione z mocy prawa.

## 5. Okres przechowywania danych

Będziemy przechowywać Pana/Pani/Państwa dane osobowe do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2018 r. poz. 217 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.

## 6. Prawa osób, których dane dotyczą

Zgodnie z RODO przysługuje Panu/Pani/Państwu:

- a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, a także prawo do ich usunięcia, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej;
- c) prawo do ograniczenia lub wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa UODO (na adres Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa)

## 7. Przetwarzanie danych osobowych

Informacje o których mowa w art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, są dostępne również w siedzibie jednostki oraz na stronie internetowej: <http://www.winb.bip-e.pl/win/ochrona-danych-osobowych/8320,Inspektor-Ochrony-Danych.html>

<sup>1</sup> Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 127 z 23 maja 2018 r., str. 2) – nazywanego dalej RODO.

<sup>2</sup> Dotyczy głównie podmiotów świadczących usługi doręczania przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w tym m.in. ePUAP w związku z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2011 r. w sprawie sporządzania i doręczania dokumentów elektronicznych oraz udostępniania formularzy, wzorów i kopii dokumentów elektronicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 180).

Wpłynęło do KC		Zaś.	
Kancelaria Ogólna			
Nr z rej. prześ. wpływających			
wpl. do jedn. org.	data	symbol	
znak sprawy			