



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

Wrocław, 21 sierpnia 2026 roku

Sprawa: stan techniczny budynku
Adres: ul. Nowowiejska 63, Wrocław
Nr kancelaryjny: RKW/ 23824 /2024
Znak sprawy: PINB.WIK. 5133.387.2024.HC
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

PZM Sp. z o.o.	
ul. Sępa-Szarzyńskiego 62-66	
50-334 Wrocław	
Wpł. dnia	2026 -08- 24
1857	
L. dz.	 zał.

Decyzja nr 1746 / 2026

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Nowowiejskiej 63 – grupującej właścicieli budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy **ul. Nowowiejskiej 63** we Wrocławiu usunięcie występujących nieprawidłowości w stanie technicznym budynku, mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia poprzez:

1. remont elewacji od strony zaplecza budynku; naprawę spękań murów, gzymsu - usunięcie zużytych technicznie a następnie uzupełnienie brakujących tynków i okładzin ścian,
2. uzupełnienie materiału ceglanego tworzącego ściany zewnętrzne w obrębie cokołu od strony zaplecza budynku wraz z uzupełnieniem spoinowania i tynku,
3. wymiany obróbek blacharskich na elewacji frontowej detali architektonicznych, podokienników i parapetów zewnętrznych,
4. wykonanie remontu podstopnic biegów schodowych wraz zabezpieczeniem antykorozyjnym, wymiany stopnic schodów, remontu balustrad na klatce schodowej poprzez wymianę tralek, wzmocnienie kotwienia słupów balustrad,
5. naprawy podłóg drewnianych w obrębie klatki schodowej oraz spoczników,
6. uzupełnienie materiału ceglanego w obrębie ścian klatki schodowej wraz z uzupełnieniem spoinowania i tynku,
7. wykonanie remontu posadzek w pomieszczeniach piwnic, wraz z wykonaniem izolacji z papy izolacyjnej dwuwarstwowej na lepiku,
8. wykonanie brakującej części opaski betonowej oraz uzupełnienie spękań istniejącej opaski zaprawą cementową,
9. naprawy poprzez uzupełnienie betonem uszkodzonych stopni w biegu piwnicznym,
10. naprawy zużytej lub wymiany zniszczonej stolarki okiennej w pomieszczeniu piwnic,
11. naprawę muru oporowego oraz biegu schodowego w obrębie tylnego wejścia do piwnicy budynku poprzez wymianę uszkodzonych cegieł i spoinowania, uzupełnienie betonu na schodach,
12. zabezpieczenia lub wymiany instalacji elektrycznej oraz puszek elektrycznych w częściach wspólnych budynku.

Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:

- 12 miesięcy od kiedy niniejsza decyzja stanie się ostateczna:

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 oraz przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. O wykonaniu ww. robót należy zawiadomić pisemnie ten organ 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 związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz.524) – dalej Pb

art. 104 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691) – dalej k.p.a.

Uzasadnienie

o Kontrola i wszczęcie postępowania

W postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nowowiejskiej 63 we Wrocławiu w dniu 9.06.2026 r. przeprowadziliśmy kontrolę. W toku kontroli ustaliliśmy, że we Wrocławiu przy ul. Nowowiejskiej 63 istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej z usługami w parterze. Budynek 6 kondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Wyprawy wykończeniowe elewacji frontowej z licznymi zabrudzeniami. Obróbki blacharskie elewacji zaplecza zużyte technicznie z oznakami korozji, ubytkami. Elewacja od strony zaplecza budynku wykończona tynkiem cementowo wapiennym, zużyta technicznie, zabrudzona, tynki odparzone. Widoczne liczne, wielkopłaciowe odspojenia fragmentów elewacji na wysokości gzymsu oraz w przyziemiu budynku. Widoczny odsłonięty materiał ceglany z licznymi wykruszeniami cegieł i spoin. Widoczne ubytki gzymsu ceglanego na zapleczu budynku. Opaska betonowa od zaplecza i frontu budynku z płyt chodnikowych. Od strony zaplecza podest przy wejściu do budynku z widocznymi wykruszeniami, wejście do piwnicy budynku z wykruszeniami biegu schodowego, oraz niestabilną barierką stalową (występują oznaki korozji, wygięcia). Drzwi wejściowe od frontu budynku z brakami szklenia. Dach kryty papą termozgrzewalną. Konstrukcja dachu drewniana z miejscowymi śladami wzmocnień konstrukcji. W obrębie poddasza miejscowo wymienione deskowanie, widoczne wzmocnienie posadzki poddasza – wymienione deskowanie. W pozostałym obszarze deskowanie podłogi z widocznym zużyciem eksploatacyjnym. W obrębie poddasza stolarka okienna wymieniona na pcv. Kominy w obrębie poddasza z widocznymi śladami zalań, zawilgoceń. Klatka schodowa, biegi schodowe, spoczniki, na konstrukcji stalowej, barierki drewniane. Konstrukcja zużyta technicznie z oznakami korozji (poza najniższym biegiem z parteru na półpiętro tu konstrukcja wraz drewnianymi stopnicami wymieniona). W pozostałym obszarze klatki schodowej stopnice drewniane wytarte ze znacznym zużyciem eksploatacyjnym. Okładziny schodów i spoczników zużyte. Barierki i tralki z widocznym zużyciem materiału tworzącego, miejscami niestabilne. Ściany i sufity na klatce schodowej silnie zabrudzone, łuszcząca się malatura. Strop przy wejściu do budynku w części bez okładziny tynkarskiej, widoczne ślady po zalaniach, odsłonięte elementy konstrukcyjne – stalowe elementy stropu zbrojenie oraz belka stalowa z oznakami silnej korozji. Na wyższych kondygnacjach w obrębie klatki schodowej widoczne odsłonięte stalowe belki stropowe z oznakami korozji. W obrębie ścian na klatce schodowej widoczne odspojenia tynku, odsłonięty materiał ceglany. Stolarka na klatce schodowej wymieniona na pcv. Na klatce schodowej widoczne odsłonięte puszki instalacji elektrycznej, luźne kable.

Bieg schodowy do piwnicy betonowy z licznymi nierównościami. Ściany z oznakami zawilgoceń, odparzeniami warstwy wykończeniowej. Strop w piwnicy na belkach stalowych, pobielony, belki nie zabezpieczone z widocznymi oznakami korozji. Posadzka w piwnicy z licznymi nierównościami miejscami silnie zawilgocona. Wykonano dokumentację fotograficzną.

W postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Nowowiejskiej 63 we Wrocławiu wezwaliśmy zarządcę nieruchomości Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o. do przedstawienia w tut. inspektoracie protokołów z kontroli okresowej rocznej i pięcioletniej dla całego budynku przy ul. Nowowiejskiej 63 we Wrocławiu. W odpowiedzi na wezwanie 15.04.2026 r. zarządca przedstawił protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego z 25.10.2025 roku. autorstwa Andrzeja Walkiewicza (nr upr. DOŚ/BO/0209/08 oraz inż. Adama Gralewskiego (DOŚ/IS/0427/08) oraz protokół z okresowej kontroli pięcioletniej oraz rocznej stanu technicznego budynku z 6.11.2024 roku autorstwa mgr inż. Bartłomieja Jaśkowskiego (nr upr. MAZ/0052/WBKb/15 oraz mgr. inż. Jakuba Gołofita (nr upr. MAZ/IS/0099/12). W późniejszym

terminie dokumentacja techniczna budynku została uzupełniona o Protokół nr 2056482/2025z 22.04.2025 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej przez mistrza kominarskiego Henryka Staszuka oraz protokół nr 67587/2026 z dnia 14.04.2026 roku tego samego autora.

Po tych ustaleniach z przeprowadzonej przez nas kontroli oraz w oparciu o dostarczoną dokumentację pismem z dnia 12.06.2026 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. Nowowiejskiej 63 we Wrocławiu.

o **Zebrane dowody i ich ocena**

Z pozyskanych dokumentów związanych z utrzymaniem obiektu, tj. protokołu z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu budowlanego z 25.10.2025 roku. autorstwa Andrzeja Walkiewicza (nr upr. DOŚ/BO/0209/08 oraz inż. Adama Gralewskiego (DOŚ/IS/0427/08) oraz protokołu z okresowej kontroli pięcioletniej oraz rocznej stanu technicznego budynku z 6.11.2024 roku autorstwa mgr inż. Bartłomieja Jaśkowskiego (nr upr. MAZ/0052/WBKb/15) oraz mgr. inż. Jakuba Gołofita (nr upr. MAZ/IS/0099/12) wynika, że budynek pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym nie zagraża życiu lub zdrowiu i bezpieczeństwa mienia jednak wymaga wykonania niezbędnych robót remontowych.

Ściany piwnic z ubytkami, brak oznak świadczących o nieprawidłowo działającej izolacji. Stwierdzono korozję elementów stalowych stropu. Posadzka piwnicy miejscami nierówna widoczne silne zawilgocenie. W budynku zaobserwowano znaczne uszkodzenia konstrukcji stropów. Odsłonięte z widoczną korozją elementy konstrukcyjne stropów w obrębie klatki schodowej. Zły stan techniczny schodów oraz balustrad (na dzień kontroli wykonano remont pierwszego biegu schodowego na klatce schodowej). Pogorszony stan fragmentów instalacji wody oraz sanitarnej (na dzień kontroli wykonano wymianę instalacji w poziomie piwnic i dostarczono protokół z odbioru robót). Autorzy przedłożonej dokumentacji w sposób lakoniczny odnoszą się do pozostałych elementów budynku. W toku kontroli ustaliliśmy zły stan techniczny elewacji od strony zaplecza budynku, zły stan techniczny schodów, murków oporowych i barierek w obrębie zejścia do piwnicy od strony zaplecza budynku oraz zagrożenie wynikające ze znacznych ubytków biegu schodowego do piwnicy budynku.

o **Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie**

Stopień zużycia obiektu w szczególności w obrębie elewacji od zaplecza budynku, stropów w budynku świadczy o wieloletnich zaniedbaniach w jego utrzymaniu (brak remontów elementów obiektu znajdujących się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym).

W istniejącym stanie faktycznym elementy budynku pozostające w pogorszonym stanie technicznym (stropy, schody, elewacja od zaplecza budynku) stwarzają zagrożenie dla ich użytkowników budynku. Niezbędny jest również remont elewacji zaplecza jako całości wraz uzupełnieniami ubytków, spękań, naprawą gzymsów. Konserwacji wymagają poszczególne elementy w poziomie piwnic takie jak belki stalowe, stolarka, stopnice schodów prowadzących do piwnicy.

o **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 oszpeccenie 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 organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku. Nadmienić w tym miejscu trzeba, że ustawodawca w przepisie art. 104 k.p.a. wskazał, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy

kodeksu stanowią inaczej (§1). Decyzje rozstrzygają sprawę, co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji, o czym mowa w §2. Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy, stwierdzić należy, że w niniejszym postępowaniu można wyodrębnić poszczególne jego części nadające się do samodzielnego rozstrzygnięcia.

Braki i niekompletność protokołów z okresowej kontroli obiektu, uniemożliwiają ustalenie precyzyjnie aktualnego, stanu technicznego budynku w zakresie stanu technicznego stropów w budynku (stropy w piwnicy, nad klatką schodową oraz w bramie przejazdowej budynku. Niezbędne jest nałożenie obowiązku dokumentacyjnego w tym zakresie.

Nakaz musi mieć oparcie w dokumentach obrazujących rzeczywisty stan obiektu, zakres wad, sposób ich usunięcia, ze wskazaniem konkretnych robót, jakie należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do odpowiedniego stanu i usunąć zagrożenie. Dlatego poza niniejszym nakazem wydamy rozstrzygnięcie dot. sporządzenia ekspertyzy technicznej w zakresie nieobjętym niniejszym nakazem .

o Termin na wykonanie obowiązku

Na wykonanie obowiązku wyznaczaliśmy termin – 12 miesięcy od dnia 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, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

o Adresat obowiązku

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Jak ustaliliśmy budynek stanowi w całości współwłasność właścicieli wymienionych na wstępie reprezentowanych przez Wspólnotę Mieszkaniową , do których skierowaliśmy nakaz.

o Konsekwencje niewykonania obowiązku

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.

o Pouczenie

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W odwołaniu należy wskazać zarzuty odnoszące się do decyzji, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz dowody uzasadniające to żądanie. 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. 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 m. Wrocławia
Przemysław Samocki

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Pismo otrzymują (e-Doręczenia)

1. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. Nowowiejskiej 63 + zał ochrona przyrody
2. Prywatny Zarząd Mieszkaniami Sp. z o.o. + zał ochrona przyrody
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia +zał ochr przyrody
4. PINB aa.

2 Ochrona ptaków i nietoperzy w trakcie prac remontowych

W czasie realizacji inwestycji dotyczącej remontu obiektu budowlanego, w tym przede wszystkim jego przegród zewnętrznych i ich elementów (dachu, elewacji), należy zwrócić szczególną uwagę na występowanie na obiekcie aktywnych gniazd ptaków i siedlisk nietoperzy objętych ochroną gatunkową na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 2380).

Na mocy tego rozporządzenia większość gatunków ptaków (w tym jerzyki, wróble, oknówki, pustulki, kawki i inne ujęte w załączniki nr 1 do ww. rozporządzenia) oraz wszystkie gatunki nietoperzy występujące w Polsce – objęte są ochroną gatunkową. Tym samym zgodnie z zapisami tego rozporządzenia, w związku z art. 52 ust. 1 pkt 1, 3, 7, 8, 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1487 ze zm.), w stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową obowiązują określone zakazy dotyczące m.in.:

- 2 umyślnego zabijania (§ 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody);
- 2 niszczenia ich jaj lub form rozwojowych (§ 6 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody);
- 2 niszczenia ich siedlisk i ostoj, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych (§ 6 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody);
- 2 niszczenia i usuwania gniazd (§ 6 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody);
- 2 umyślnego uniemożliwienia dostępu do schronień (§ 6 ust. 1 pkt 9 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 9 ustawy o ochronie przyrody).

W świetle powyższego przed przystąpieniem do robót budowlanych w okresie rozrodu ptaków i nietoperzy czy okresie zimowania nietoperzy – zarządca/właściciel obiektu powinien zlecić doświadczonemu specjalście zoologowi inwentaryzację przyrodniczą w zakresie występowania chronionych gatunków zwierząt (w szczególności ptaków i nietoperzy) w obrębie budynku, w celu uniknięcia zniszczenia ich schronień, w tym gniazd podczas robót budowlanych. W sytuacji, gdy zniszczenie schronień zwierząt jest nieuniknione, należy zwrócić się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o wydanie stosownego zezwolenia.

Wykonanie inwentaryzacji może pomóc zaplanować terminy robót tak, aby zostały przeprowadzone sprawnie i nie były szkodliwe dla zwierząt. Zminimalizuje to także koszty, ponieważ nie będzie ryzyka wstrzymania robót prowadzonych bez zezwolenia czy zapłacenia grzywny z tytułu popełnienia wykroczenia.

Prowadzenie robót budowlanych w sposób mogący spowodować zagrożenia środowiska, jest jedną z przesłanek do ich wstrzymania, wymienioną w art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Dodatkowo właściwy organ realizujący zadania dotyczące ochrony środowiska może złożyć zawiadomienie do organów ścigania. Zgodnie z przepisami karnymi zawartymi w art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody – kto bez zezwolenia narusza zakazy w stosunku do zwierząt objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
dla m. Wrocławia

Przemysław Samocki

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)