



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

"NASZ ZARZĄDCA" spółka z o.o.  
50-512 Wrocław, ul. Tarnogajska 18

25-10-2021

6071

Wrocław, 21 października 2021 roku

Sprawa: stan techniczny budynku  
Adres: ul. Polna 1, Wrocław  
Nr kancelaryjny: 16583/2021  
Znak sprawy: PINB.WIK.5142.236.2021.GF  
[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

## Decyzja nr 2522/2021

Nakazuję **Wspólnocie Mieszkaniowej** budynku wielorodzinnego przy ul. **Polnej 1** we Wrocławiu, usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym tego obiektu – mogących stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez:

1. zamontowanie kraty bądź balustrady zabezpieczającej przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej,
2. usunięcie luźnych i nieprzewiązanych fragmentów masywnych balustrad balkonów na elewacji podwórzowej, które utraciły przyczepność do muru i stanowią zagrożenie związane z niekontrolowanym upadkiem z wysokości na przylegający do obiektu ciąg pieszy,
3. wzmocnienie osłabionych elementów konstrukcji drewnianej dachu, a następnie jej oczyszczenie i zaimpregnowanie środkami ogniochronnymi i grzybobójczymi oraz zabezpieczenie przed technicznymi szkodnikami drewna,
4. oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne stalowej konstrukcji świetlika dachowego oraz wymianę uszkodzonego i splekanego przeszklenia,
5. wykonanie nowych tynków kominów w przestrzeni strychowej, wraz z uzupełnieniem ubytków cegieł i spoinowania oraz naprawą uszkodzeń murowanych trzonów – ujawnionych po usunięciu wypraw tynkarskich i odstąpieniu muru kominów w poziomie poddasza,
6. oczyszczenie i osuszenie murów zewnętrznych w poziomie podpiwniczenia i przyziemia wraz z odcięciem dopływu wilgoci z poziomu posadowienia budynku, poprzez wykonanie izolacji przeciwwodnej poziomej ścian fundamentowych i izolacji pionowej ścian zewnętrznych piwnicy,
7. wykonanie nowych warstw posadzki betonowej z betonu wodoszczelnego w piwnicy wraz z zastosowaniem pod posadzką izolacji przeciwwilgociowych posadzkowych,
8. usunięcie skorodowanych, zawilgoconych i odparzonych tynków wewnętrznych w części piwnicznej i wykonanie nowych wypraw tynkarskich wraz z białkowaniem wapnem ściennym piwnicznym,
9. wymianę niekompletnej i wyeksploatowanej stolarki okiennej w piwnicy na okna zapewniające ciągłą wymianę powietrza, wraz z wykonaniem wentylacji pomieszczeń piwnicznych o wydajności zapewniającej minimum 0,3 krotności wymiany powietrza w ciągu godziny (celem poprawy cyrkulacji powietrza i stopniowego osuszania ścian piwnicy),
10. naprawę murów zewnętrznych w miejscach zarysowań i uszkodzeń mechanicznych przy zastosowaniu powszechnie znanych metod systemowych do naprawy murów, uzupełnienie ubytków parapetów, materiału tworzącego i brakujących wypraw tynkarskich, wymianę uszkodzonych rur spustowych, celem zapewnienia sprawnego i skutecznego odprowadzania wód opadowych poza obręb budynku,
11. remont balkonów na elewacji tylnej – polegający na usunięciu uszkodzonych warstw płyt balkonowych i murowanych balustrad, skuciu odspojonych i skorodowanych fragmentów płyt i ich okładzin, oczyszczeniu i zabezpieczeniu antykorozyjnym elementów stalowej konstrukcji balkonów, a następnie uzupełnieniu ubytków płyt balkonowych i balustrad, wykonanie nowych warstw izolacji wodochronnej posadzek ze spadkiem w kierunku odpływu, zamontowanie systemowych kratek i rur spustowych,
12. remont klatki schodowej (naprawa zniszczonych okładzin drewnianych schodów, spoczników, uzupełnienie brakujących tralek i zapewnienia stabilności balustrad, wymiana uszkodzonych tynków na ścianach i sufitach, wykonanie nowych powłok malarskich, wymiana zużytej stolarki okiennej).

**Powyższe obowiązki należy wykonać w terminie:**

- 1 miesiąca od dnia doręczenia decyzji, w zakresie punktów: 1-2,
- 6 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 3-5,
- 12 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, w zakresie punktów: 6-12,

W zakresie punktów 1-2 nadaję decyzji 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, przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić, załączając oświadczenie osoby nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

Roboty dotyczące elementów zewnętrznego budynku należy wykonać w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obiekt ten znajduje się w gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### Podstawa prawna

- Art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.; dalej: Pb),
- Art. 104 i 108 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.; dalej: k.p.a.).

#### Uzasadnienie

##### ➤ Podstawa interwencji

W związku z powzięciem informacji o nadmiernym pogorszeniu stanu technicznego oraz zagrożeniu dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia – związanym ze złym stanem balustrad murowanych balkonów, brakiem zabezpieczenia przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej oraz silnym zawilgoceniem posadzki i murów w poziomie posadowienia powodującym destrukcję przegród budowlanych w budynku wielorodzinnym przy ul. Polnej 1 we Wrocławiu – podjęliśmy z urzędu postępowanie wyjaśniające w tym zakresie, celem ustalenia wad w utrzymaniu obiektu, a dalej sprecyzowania obowiązku ich usunięcia.

##### ➤ Kontrola i wszczęcie postępowania

W postępowaniu wyjaśniającym – 8.10.2021 r. przeprowadziliśmy kontrolę obiektu. W trakcie kontroli ustaliliśmy, że przy ul. Polnej 1 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny o rzucie poziomym w kształcie prostokąta (stanowiący jedną bryłę z obiektem przy ul. Polnej 3), posiadający trzy kondygnacje nadziemne mieszkalne, podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły, z wejściem w elewacji północnej po schodach terenowych. Obiekt przekryty jest dachem dwuspadowym (naczółkowym) pokrytym dachówką ceramiczną, więźba dachowa drewniana. Strop nad piwnicą masywny na belkach stalowych, strop poddasza drewniany belkowy. Nieruchomość wyposażona jest w instalację elektryczną, gazową zasilaną gazem z sieci gazowej oraz instalację wodno-kanalizacyjną.

Elewacje budynku z widocznym zużyciem eksploatacyjnym (zacieki, zawilgocenia, przebarwienia, ubytki i lokalne uszkodzenia mechaniczne tynków). Istniejące wyprawy tynkarskie miejscowo spękane i odparzone. W przyziemiu obu elewacji widoczne ubytki i uszkodzenia odstoniętych cegieł ścian zewnętrznych, ubytki spoin pomiędzy cegłami, uszkodzenia mechaniczne muru. Rynny i obróbki blacharskie w dobrym stanie technicznym, rury spustowe miejscami uszkodzone (nieszczelności).

Murowane balustrady balkonów na elewacji tylnej znajdują się w złym stanie technicznym, widoczne skorodowane wyprawy tynkarskie oraz luźne i nieprzewiązane fragmenty muru (ubytki materiału tworzącego), zawilgocenia i zacieki na spodzie płyt balkonowych (zmuśzafa, odparzone i skorodowane tynki), brak skutecznej hydroizolacji (na balkonie w poziomie III kondygnacji na posadzce rozłożono doraźnie folię). Konstrukcja stalowa płyt balkonowych lokalnie skorodowana powierzchniowo.

Dach i jego elementy (w tym obróbki blacharskie oraz murowane trzony kominowe ponad połacią dachową) nie wykazują oznak nadmiernego pogorszenia stan technicznego i wad w utrzymaniu (brak istotnych uszkodzeń). Lokalnie zawilgocenia i zacieki na głowicach trzonów kominowych do naprawy w ramach bieżącej konserwacji.

Konstrukcja drewniana dachu posiada ślady zawilgoceń, zacieków, przebarwień i wykwitów solnych. Nie stwierdzono oznak nadmiernego zużycia więźby dachowej i pokrycia oraz istotnych nieszczelności i przecieków powodujących przenikanie wód opadowych i roztopowych do wnętrza obiektu.

Świetlik dachowy (zlokalizowany w części południowej na styku z budynkiem przy Polnej 3) – posiada uszkodzone i spękanе przeszklenie ze szkła zbrojonego, widoczna korozja stalowej konstrukcji.

Trzony kominowe w poziomie poddasza okopcone i odymione z ubytkami i rdzawymi przebarwieniami zmuszającego, zawilgoconego i skorodowanego tynku. Mury kominów z miejscowymi ubytkami struktury materiałowej.

Klatka schodowa wykazuje oznaki znacznego zużycia technicznego – uszkodzone i wytarte drewniane okładziny biegów schodowych, niekompletne i wyeksploatowane balustrady, zużyte powłoki malarskie. Niekompletna i zużyta technicznie stolarka okienna w obrębie świetlika. Brak zabezpieczenia okna na klatce schodowej przed wypadnięciem.

W poziomie podpiwniczenia mury zmuszające i zawilgocone. Stolarka okienna niekompletna, zużyta technicznie, miejscowo otwory zabezpieczone płytami. Posadzka piwnic zniszczona (ubytki, nierówności, zapadliska) i silne zawilgocona. Ściany na znacznej powierzchni bez tynków, ubytki materiału tworzącego, cegły lokalnie zmuszające. W piwnicy panuje podwyższona wilgotność i wyczuwalny zapach „stęchlizny”, co przyczyniło się do przyspieszonej degradacji i korozji biologicznej murów i ich warstw wykończeniowych. Strop masywny nad piwnicą nie wykazuje oznak nadmiernego zużycia technicznego i wad w utrzymaniu – belki stalowe zabezpieczone antykorozyjnie (stopki bez oznak korozji), wypełnienie ceglane pobiałkowane.

W najbardziej pogorszonym stanie budynku znajdują się balustrady murowane balkonów na elewacji podwórzowej, podpiwniczenie (zużyta i niekompletna stolarka okienna, uszkodzona posadzka, zawilgocone mury w poziomie posadowienia, podwyższona wilgotność powodująca degradację przegród budowlanych), klatka schodowa (biegi schodowe, podesty, balustrady, okładziny wykończeniowe i powłoki malarskie na ścian, stolarka okienna) oraz murowane trzony kominowe w poziomie poddasza (korozja tynków i cegieł, ubytki w strukturze materiałowej ścian kominowych). Dodatkowo zagrożenie dla użytkowników obiektu stanowi brak zabezpieczenia okna na klatce schodowej przed wypadnięciem. Sporządzono dokumentację fotograficzną obrazującą poczynione ustalenia faktyczne, którą załączono do akt sprawy.

Po tych ustaleniach pismem z 8.10.2021 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie nadmiernie pogorszonego stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Polnej 1 we Wrocławiu – mogącego stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

#### ➤ Zebrane dowody i ich ocena

Pozyskaliśmy dokumenty związane z utrzymaniem obiektu, w tym m.in. protokół nr 40/08/2020 z 31.08.2020 r. (z kontroli 5-letniej) – sporządzony przez mgra inż. Krzysztofa Iwanickiego, protokół nr 107/2021 z 6.05.2021 r. (z kontroli rocznej) – sporządzony przez mgra inż. Marcina Sidorowicza i mgra inż. Krzysztofa Dziedzica oraz książkę obiektu budowlanego.

Oceniając poszczególne elementy obiektu, w zakresie elementów konstrukcyjnych w protokole 5-letnim stwierdzono m.in. zawilgocone ściany nośnych w piwnicy oraz spękania i lokalne ubytki materiału konstrukcyjnego; ślady po zalaniach konstrukcji drewnianej dachu i spękania wzdłuż włókien belek więźby dachowej; spękania, ubytki tynku i korozja belek stalowych balkonów oraz zużycie eksploatacyjne biegów klatki schodowej.

Odnosnie elementów przegród zewnętrznych i wykończeniowych oraz podpiwniczenia ujawniono m.in.: ubytki tynku, spękania na powierzchni ścian oraz zacieki na ścianach elewacyjnych; uszkodzenia drewnianej stolarki okiennej; korozję stalowej konstrukcji oraz uszkodzenie przeszklenia świetlika dachowego; ubytki struktury tynkarskiej na trzonach kominowych na strychu; nieszczelności, ubytki oraz korozja rur spustowych; ubytki struktury materiałowej parapetów okiennych; zawilgocone oraz lokalne ubytki tynkarskie i powłok malarskich na ścianach i suficie oraz uszkodzenia stopnic i zużycie eksploatacyjne balustrad na klatce schodowej; zawilgocone, zanieczyszczone i lokalne zanieżenie posadzki oraz miejscowe ubytki i zawilgocone ściany w poziomie piwnicy.

W zaleceniach pokontrolnych ww. protokołu wskazano zakres robót niezbędnych do wykonania w terminie do 12 miesięcy, celem utrzymania obiektu we właściwym stanie technicznym. Roboty te obejmują swym zakresem m.in. remont elewacji wraz z jej dociepleniem; remont balkonów, świetlika oraz uzupełnienie tynków kominowych w poziomie strychu; remont klatki schodowej (naprawa balustrad i stopnic, uzupełnienie ubytków tynkarskich oraz odświeżenie powłok malarskich); remont

posadzki oraz uzupełnienie struktury materiałowej ścian w poziomie podpiwniczenia; odcięcie dopływu wilgoci z poziomu posadowienia; wykonanie opaski odwadniającej wraz z izolacją ścian fundamentowych; wymianę zużytej stolarki okiennej; wykonanie prawidłowego systemu odwodnienia wraz z odprowadzaniem wody poza obrys budynku, wymianę skorodowanej instalacji kanalizacyjnej.

W protokole okresowej kontroli przeprowadzonej w cyklu rocznym z maja 2021 r. - wskazano na zagrożenie związane z brakiem zabezpieczenia przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej (zalecono zamontowanie w trybie pilnym balustrady od zewnątrz zabezpieczającą przed wypadnięciem). W pozostałym zakresie powtórzono zalecenia wskazane w protokole kontroli przeprowadzonej w cyklu 5-letnim.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy w sprawie jest zbieżny. Nadmiernie pogorszony stan techniczny balustrad murowanych balkonów na elewacji podwórzowej, podpiwniczenia, klatki schodowej oraz murowanych trzonów kominowych w poziomie poddasza - nie budzi wątpliwości. Dodatkowo istotny wpływ na bezpieczeństwo mienia mają przegrody zewnętrzne elewacyjne, w tym przede wszystkim ich właściwe zabezpieczenie przed negatywnym działaniem czynników atmosferycznych (odtworzenie brakujących wypraw tynkarskich oraz zapewnienie skutecznego odprowadzania wód opadowych poza obrys budynku). Wady ujawnione w protokołach z okresowych kontroli obiektu potwierdziłyśmy w czasie naszej kontroli. Do chwili obecnej nie wykonano zaleceń zawartych w ostatnim protokole okresowej kontroli przeprowadzonych w cyklu 5-letnim (z sierpnia 2020 r.) i rocznym (z maja 2021 r.).

#### ➤ **Stwierdzone nieprawidłowości - zagrożenie**

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że ściany nośne oraz okładziny przegród zewnętrznych elewacyjnych, mury w poziomie przyziemia oraz balkony i murowane balustrady na elewacji podwórzowej - znajdują się w pogorszonym stanie technicznym, wymagającym podjęcia działań naprawczych, mających na celu zatrzymanie procesu dalszej destrukcji i przywrócenia ich pierwotnej sprawności technicznej oraz właściwości użytkowych. Zauważyć należy, że mury elewacyjne stanowią przegrodę zewnętrzną budynku, chroniącą obiekt przed przedostawaniem się wody opadowej do jego wnętrza i jako element zewnętrzny - narażone są w sposób szczególny na negatywne oddziaływanie czynników atmosferycznych. Brak wypraw tynkarskich na elewacji powoduje degradację przegród budowlanych w wyniku negatywnego oddziaływania czynników atmosferycznych na niezabezpieczone mury (ściany narażone na pochłanianie wody opadowej, podwyższoną wilgotność przegród budowlanych i obniżenie ich nośności). Brak skutecznej ochrony destrukcyjnie wpływa na cały budynek i stanowi znaczące zagrożenie dla jego trwałości. Podwyższone zawilgocenie to również sprzyjające warunki do rozwoju mikroorganizmów: glonów, pleśni czy grzybów. Najbardziej widocznym skutkiem zawilgoconych murów są lokalnie odpadające tynki, przebarwienia ścian czy osypujące się cegły w poziomie przyziemia.

Negatywnie na stan techniczny obiektu wpływa brak izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych i piwnicy, co powoduje zawilgocenie murów budynku w poziomie posadowienia obiektu oraz ścian i posadzki piwnicy - a dalej destrukcję tynków i lokalnie cegieł murów, a także w dalszej kolejności korozję stalowych elementów nośnych stropu masywnego nad piwnicą. Podwyższona wilgotność w poziomie podpiwniczenia i brak wentylacji zapewniającej cyrkulację powietrza sprzyja warunkom korozyjnym elementów stalowych oraz stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia.

Zużyte biegi schodowe (wyeksploatowane z ubytkami stopnice), uszkodzone podłogi spoczników i podestów oraz balustrady mogą zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców poruszających się schodami (możliwość upadku). Schody służą do codziennej komunikacji, ich sprawność techniczna jest niezbędna. Dotyczy to także zniszczonej posadzki piwnic.

Dodatkowo pomimo zalecenia zamontowania w trybie pilnym balustrady zabezpieczającej przed wypadnięciem z okna na klatce schodowej (protokół nr 107/2021 z 6.05 br.) - do chwili naszej kontroli wskazane zabezpieczenie nie zostało wykonane. Nie zrealizowano także deklaracji zawartych w piśmie z 19.08.2021 r. w zakresie zabezpieczenia terenu pod balkonami na elewacji tylnej.

#### ➤ **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 oszpecenie 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**

Na wykonanie obowiązku wyznaczaliśmy termin – 1, 6 i 12 miesięcy. Zróznicowaliśmy termin wykonania robót, uwzględniając istniejące zagrożenie, zakres robót i techniczne możliwości ich wykonania, konieczność prowadzenia robót w odpowiednich warunkach atmosferycznych z zachowaniem obowiązującego reżimu technologicznego i wytycznych wskazanych przez organ konserwatorski w zakresie robót dotyczących przegród zewnętrznych.

Bieg terminu 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, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

Ze względu na zagrożenie, jakie stanowi brak zabezpieczenia przed wypadnięciem z okna na klatkę schodową oraz złym stanem technicznym murowanych balustrad balkonów na elewacji tylnej – decyzji w zakresie punktów 1-2 nadaliśmy rygor natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 108 k.p.a. W tym zakresie termin (koniec terminu) uzależniliśmy od dnia doręczenia decyzji. Zatem macie Państwo obowiązek wykonania tego nakazu pomimo braku ostateczności decyzji. Przemawia za tym konieczność niezwłocznego usunięcia zagrożenia.

Decyzja, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, podlega wykonaniu z chwilą doręczenia jej stronom, a wniesienie środka zaskarżenia (odwołania) nie wstrzymuje jej wykonania.

#### ➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie z art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu, a w przypadku współwłasności, na wszystkich współwłaścicielach. Zatem nakaz skierowaliśmy do Wspólnoty Mieszkaniowej tego budynku.

#### ➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

W przypadku nie uchylenia 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 podjęte działania zmierzające do wykonania nakazu i usunięcia zagrożenia.

#### ➤ **Ochrona konserwatorska – wykonywanie robót zgodnie z uzgodnioną dokumentacją**

Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XVIII/369/11 Rady Miejskiej Wrocławia z 17.11.2011 r. w sprawie uchwalenia MPZP obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu). Zatem realizacja nakazanych robót dotyczących elementów zewnętrznych obiektu powinna być uzgodniona z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Obowiązek uzgodnienia obciąża właściciela – pod rygorem skutków zastosowania przez właściwy organ konserwatorski przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Nie posiadamy legitymacji procesowej do zastępowania właściciela obiektu w zakresie dokonywania szczegółowych uzgodnień z organem konserwatorskim.

Nakaz wydany na podstawie art. 66 Pb – ma wyłącznie charakter naprawczy (odtwórczy), a więc odnosi się do stanu obiektu, jaki powinien być zachowany przy jego użytkowaniu zgodnie z wymogami prawa budowlanego i nie uprawnia do wprowadzania zmian. Realizując nakazane roboty należy zachować gabaryty budynku, podział elewacji oraz detale architektoniczne elewacji (elementy te objęte są przedmiotem ochrony zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 2 MPZP).

Z przepisu art. 66 Pb nie wynika obowiązek uzgodnienia treści nakazu wydanego na jego podstawie z organem konserwatorskim. Brak jest materialnoprawnej podstawy do takiego uzgodnienia. Nasze działanie musi mieć oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto konserwator uzgadnia projekt budowlany i przedstawione w nim konkretne rozwiązania, które mogą wykraczać poza

zakres naszego nakazu ograniczonego do niezbędnego minimum odnośnie elewacji. Nie mamy podstaw prawnych do jego żądania w postępowaniu w sprawie utrzymania obiektu.

Zatem uzgodnienie z konserwatorem zabytków leży po stronie właściciela budynku, który będzie prowadził roboty. Sytuacja wyglądałaby analogicznie, gdyby właściciel wykonywał ustawowe obowiązki i utrzymywał obiekt w należytych stanie technicznym bez przymusu administracyjnego.

#### **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  
*Mm*  
mgr inż. Przemysław Samocki

#### **Pismo otrzymują**

1. „Nasz Zarządca” Sp. z o.o.
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Polnej 1 we Wrocławiu – na adres zarządcy
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.

#### **Do wiadomości:**

1. Miejski Konserwator Zabytków we Wrocławiu (ePUAP)