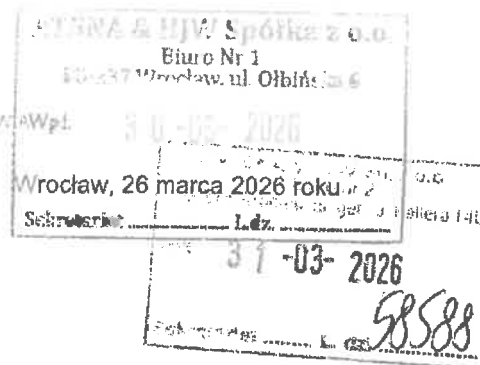


PODIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO DLA MIASTA WROCLAWIA Wpł.
UL. HUBSKA 8 16. 50-502 WROCLAW

Sprawa: stan techniczny
Adres: ul. Jastrzębia 11, Wrocław
Nr RPW: 14288 / 2025
Znak EZD: PINB.WIK.5133.283.2025.HC

[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji



Decyzja nr 615 / 2026

Nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. Jastrzębiej 11 – grupującej właścicieli budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Jastrzębiej 11 we Wrocławiu usunięcie zagrożenia wynikającego z nadmiernie pogorszonego stanu technicznego ścian, elewacji oraz elementów tarasów (zadaszeń, odwodnienia, balustrad), balkonu, dachu (nad klatką schodową - przy wejściu do budynku od frontu i nad lokalem od zaplecza budynku), opaski betonowej, stolarki okiennej, elementów klatki schodowej budynku przy ulicy Jastrzębiej 11 we Wrocławiu poprzez wykonanie :

1. remontu zadaszenia, balustrad i odwodnienia tarasów oraz balkonu (od frontu budynku) – oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne elementów konstrukcyjnych bądź wymianę w przypadku trwałej utraty pierwotnych właściwości technicznych zadaszeń tarasów, odtworzenie wypełnienia ze szklanych elementów, oczyszczenie i zabezpieczenie antykorozyjne balustrad stalowych, remont warstw wykończeniowych balustrad murowanych, oraz remont odwodnienia tarasów wraz obróbkami blacharskimi,
2. remontu elewacji bocznych i od zaplecza budynku - naprawy spękań murów, poprzez usunięcie zużytych technicznie a następnie uzupełnienie brakujących tynków, naprawę gzymsów i detali architektonicznych na elewacji poprzez uzupełnienie występujących ubytków muru i odtworzenie warstw wykończeniowych,
3. remontu lub wymiany obróbek blacharskich elewacji frontowej, podokienników i parapetów zewnętrznych,
4. remontu dachu nad wejściem do budynku (klatka schodowa) od strony ul. Jastrzębiej poprzez wymianę pokrycia z papy oraz wymianę lub naprawę konstrukcji zadaszenia wraz z deskowaniem.
5. remontu dachu nad przybudówkami parteru i wejściem od zaplecza budynku poprzez wymianę pokrycia z papy oraz wymiany lub naprawy konstrukcji zadaszenia wraz z deskowaniem.
6. wymianę rynien i rur spustowych od strony elewacji zaplecza budynku,
7. wykonanie naprawy muru ścian zewnętrznych przybudówek od strony zaplecza budynku poprzez naprawę spękań murów, przemurowanie , uzupełnienie brakujących tynków,
8. remont klatki schodowej (wejścia do budynku) poprzez skucie i uzupełnienie uszkodzonych wypraw tynkarskich na ścianach i suficie klatki schodowej oraz naprawę spękań ścian, zabezpieczenie antykorozyjne odsłoniętych stalowych elementów konstrukcyjnych stropu nad biegiem schodowym, uzupełnienie wypraw wykończeniowych,
9. wykonanie remontu , naprawy i uzupełnienia opaski betonowej wokół budynku,
10. naprawę lub zabezpieczenie, zużytej technicznie stolarki okiennej i drzwiowej na elewacji od zaplecza 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 tutaj, 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 2025 r., poz. 418) – dalej Pb

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

Uzasadnienie

o Podstawa interwencji

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (*dalej: PINB*) na podstawie powyższej informacji nt. złego stanu dachu w obrębie wejścia do budynku przy ul. Jastrzębiej 11 we Wrocławiu, podjął z urzędu postępowanie wyjaśniające w przedmiotowym zakresie.

o Kontrola i wszczęcie postępowania

W postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jastrzębiej 11 we Wrocławiu w dniu 25.11.2025 r. przeprowadziliśmy kontrolę. W toku kontroli ustaliliśmy, że we Wrocławiu przy ul. Jastrzębiej 11 istnieje budynek dwukondygnacyjny z przyziemem częściowo użytkowym, z poddaszem użytkowym, piwnicą, wielorodzinnym, wolnostojący.

Ściany zewnętrzne murowane. Na elewacji frontowej widoczne ubytki tynków i powłok malarskich, miejscowe odspojenia, zacieki zabrudzenia, uszkodzenia. Korozja obróbek blacharskich gzymsów.

Ślady zalań i odspojenia tynku widoczne na ścianie pod balkonem od frontu budynku w obrębie wyprowadzonego odpływu z płyty balkonowej. Widoczne ślady korozji na stalowych elementach barierki opisanego balkonu. Rynny i rury spustowe od frontu budynku bez widocznych nieprawidłowości. Na elewacji bocznej od strony budynku przy ul. Jastrzębiej 9 widoczne miejscowe zabrudzenia, ślady zawilgoceń na elewacji oraz ścianie kominowej. Elewacja od zaplecza budynku posiada widoczne odspojenia tynku, odsłonięte cegły, silne ślady zawilgoceń i zalań na powierzchni ścian. Zużyta technicznie drewniana stolarka okienna i drzwiowa. Rynny i rury spustowe nad oknami parteru zniszczone technicznie, porośnięte roślinnością, miejscami brak rur spustowych. Ściany przybudówki oraz zadaszenie przybudówki od strony zaplecza w złym stanie technicznym. Widoczna korozja elementów konstrukcyjnych daszków i ścian. Na wysokości 1 piętra widoczny taras. Nad tarasem widoczne zadaszenie na konstrukcji stalowej z wypełnieniem z elementów szklanych. Cała konstrukcja w złym stanie technicznym z licznymi brakami materiału tworzącego. Na ścianach pod tarasem widoczne ślady zalań, zawilgoceń, odspojenia tynku oraz liczne spękania warstw wykończeniowych elewacji i ścian. Na elewacji od strony budynku przy ul. Jastrzębiej 13 widoczne wykruszenia gzymsu, zużyte techniczne obróbki na elewacji oraz odsłonięte elementy konstrukcyjne nadproża nad oknem parteru. Dach wielospadowy kryty dachówką ceramiczną. Dach (główna część) po niedawnym remoncie, obróbki blacharskie dachu w dobrym stanie.

W obrębie lukarni od zaplecza budynku widoczne miejscowe ślady zalań na pokryciu dachu. Fragment klatki schodowej przy wejściu do budynku, bieg schodowy betonowy z widocznym zużyciem eksploatacyjnym. Ściany i sufit widocznymi śladami zalań, oznakami silnego zawilgocenia, odspojeniami warstw wykończeniowych, widoczne odkryte elementy stalowe na suficie nad biegiem schodowym. Widoczne spękania ścian i sufitu w obrębie wejścia do budynku. Wyżej klatka schodowa z biegiem i barierką drewnianą, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym. Na suficie nad klatką schodową widoczne miejscowe ślady po zalaniach. Na ścianach i suficie miejscowe zabrudzenia, oznaki zużycia wypraw wykończeniowych. W piwnicy widoczne ślady po zawilgoceniach na ścianach – kruszące się wyprawy wykończeniowe ścian. Strop nad piwnicą na belkach stalowych z wypełnieniem ceglanym. Strop nad piwnicą oraz posadzka bez widocznych nieprawidłowości. Widoczne uszkodzenia krawędzi stopnic schodów prowadzących do piwnicy. W obrębie ścian zewnętrznych widoczna wyprowadzona folia kubełkowa ponad powierzchnię gruntu od strony budynku Jastrzębia 9. W obrębie poddasza istnieją trzy lokale mieszkalne, brak możliwości oceny konstrukcji dachowej w dniu kontroli. Wykonano dokumentację fotograficzną.

W postępowaniu wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Jastrzębiej 11 we Wrocławiu wezwaliśmy zarządcę budynku Atena & HJW Sp. z o.o. do przedstawienia w tut. inspektoracie protokołów z kontroli okresowej rocznej i pięcioletniej dla całego budynku przy ul. Jastrzębiej 11 we Wrocławiu. W odpowiedzi na wezwanie zarządca przedstawił protokół z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1 PB z dnia 30.10.2024 roku autorstwa mgr. inż. Dariusza Kutery (nr upr. DOŚ/BO/4681/01) oraz Protokół z okresowego przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu z 4.08.2022r. autorstwa mgr inż. Wojciecha Czarnoleskiego (nr upr. DOŚ/IS/2823/01) .

Po przeprowadzonej przez nas kontroli oraz w oparciu o dostarczoną dokumentację pismem z dnia 12.03.2026 roku zawiadomiliśmy strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie zagrożenia wynikającego z nadmiernie pogorszonego stanu technicznego ścian, elewacji oraz elementów tarasów (zadaszeń, odwodnienia , balustrad), balkonu, dachu nad wejściem do budynku od frontu i nad lokalem od zaplecza budynku, opaski betonowej, stolarki okiennej, klatki schodowej budynku przy ulicy Jastrzębiej 11 we Wrocławiu.

o Zebrane dowody i ich ocena

Z pozyskanych dokumentów związanych z utrzymaniem obiektu, tj. z protokołu z okresowej kontroli stanu technicznej sprawności obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1 PB z dnia 30.10.2024 roku autorstwa mgr. inż. Dariusza Kutery (nr upr. DOŚ/BO/4681/01) oraz Protokołu z okresowego przeglądu stanu technicznego i przydatności do użytkowania całego obiektu z 4.08.2022 r autorstwa mgr inż. Wojciecha Czarnoleskiego (nr upr. DOŚ/IS/2823/01) wynika, że budynek może być użytkowany jednak posiada szereg nieprawidłowości. Pokrycie dachowe w obrębie wejścia do budynku i lokalu na zapleczu budynku do remontu, widoczny przeciek do pomieszczenia wejścia do klatki schodowej. (lokal od zaplecza nieużytkowany). Rynny i rury od zaplecza budynku zarośnięte i skorodowane. Widoczne ubytki , pęknięcia i zużycie powłok wykończeniowych elewacji budynku. Występuje korozja elementów stalowych, popękane szkło wypełnienia zadaszeń tarasów. Opaska wokół budynku popękana, miejscami brak. W „wiatrołapie” – klatce schodowej przy wejściu do budynku widoczne spękania, oraz ślady po zalaniach na stropie oraz ścianach.

Ustalenia z przeprowadzonej przez nas kontroli są zbieżne z wnioskami zawartymi w protokole okresowych kontroli. Zły stan techniczny opisanych fragmentów zadaszenia oraz elewacji szczególnie od zaplecza budynku oraz tarasów wynika z wieloletnich zaniedbań w opisanym zakresie. Ze względu na warunki atmosferyczne stan opisanych elementów stale ulega pogorszeniu i może stwarzać zagrożenie zarówno dla użytkowników poszczególnych lokali jak i dla osób przebywających w pobliżu opisanego budynku.

o Stwierdzone nieprawidłowości – zagrożenie

Stopień zużycia obiektu, w szczególności w obrębie klatki schodowej, elewacji oraz wskazanych fragmentów dachów nad wejściem do budynku oraz nad wejściem i lokalem od zaplecza budynku świadczą o wieloletnich zaniedbaniach w jego utrzymaniu (brak remontów elementów obiektu znajdujących się w nadmiernie pogorszonym stanie technicznym).

Liczne zawilgocenia w obrębie nieszczelnych rur spustowych tarasów oraz silnie zużyte i wybrakowane obróbki blacharskie mają wpływ na stan techniczny płyt balkonowych oraz stalowych elementów barier tarasów, konstrukcji stalowej zadaszenia tarasów oraz na stan techniczny elewacji zwłaszcza od zaplecza budynku. W istniejącym stanie faktycznym elementy tarasów stwarzają zagrożenie nie tylko dla ich użytkowników ale i dla osób postronnych – przypadkowych przechodniów. Niezbędny jest również remont elewacji jako całości wraz uzupełnieniami ubytków, spękań ścian, naprawą gzymsów i wymianą obróbek blacharskich, odwodnienia tarasów i balkonów w całym budynku. Konserwacji wymagają poszczególne elementy w obrębie klatki schodowej jak warstwy wykończeniowe ścian, stropu oraz stolarka i posadzka w pomieszczeniach i od zaplecza budynku. Niezbędny jest również remont części dachu (od strony frontowej nad klatką i od zaplecza budynku) wymiana pokrycia oraz obróbek blacharskich.

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 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 organ nadzoru budowlanego, do wydania decyzji nakazującej usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym budynku.

o **Termin na wykonanie obowiązku**

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.

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.

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

1. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Jastrzębiej 11 we Wrocławiu (e Doręczenia)
2. Atena & HJW Sp. z o.o. (e Doręczenia)
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia (e Doręczenia)
4. PINB aa.