

*Zawod*  
15.01.2025  
*[Signature]*

Wrocław, 2 stycznia 2025 roku

Adres: ul. Przyjaźni 43-53, Wrocław  
Sprawa: stan techniczny budynku  
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.70.2024.GD  
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa	
14-01-2025	
L. dz. 101	zał. ....
Dział: DA	podpis: <i>[Signature]</i>

## Decyzja nr 9/2025

**Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 43-53 we Wrocławiu – usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku oraz zagrożenia, w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem ww. budynku, poprzez:**

1. usunięcie odspojonych wierzchnich warstw wykończeniowych bocznych przegród prefabrykowanych balkonów,

**- w terminie 3 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne,**

2. wymianę lub naprawę (w zależności od przyjętej technologii naprawczej) wadliwych warstw spadkowych na płytach balkonów, nie zapewniających właściwego spływu wody opadowej - na warstwy spadkowe o nachyleniu w kierunku: od budynku,
3. wymianę lub naprawę (w zależności od stopnia zużycia i przyjętej technologii naprawczej) nieszczelnych, spękanych, posiadających ubytki, wylewek balkonowych na płytach balkonowych, w przypadku wymiany - z zapewnieniem spadku od budynku w celu odprowadzania wody opadowej poza jego obrys,
4. uzupełnienie ubytków płyt balkonowych za pomocą zapraw naprawczych,
5. uzupełnienie braków obróbek blacharskich balkonów i wymianę wadliwych obróbek blacharskich balkonów,
6. odtworzenie podziałów pomiędzy prefabrykowanymi pionowymi osłonami balkonowymi, poprzez nacięcie szczelin montażowych na grubość 5mm i głębokość 3cm, a następnie wypełnienie nacięć materiałem trwale plastycznym, odpornym na promieniowanie UV,
7. uzupełnienie ubytków prefabrykowanych przegród bocznych balkonów za pomocą zapraw naprawczych,
8. stabilne zamontowanie słupków balustrad balkonów (wadliwie osadzonych, jak również nie posiadających osadzenia) w wylewce, naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów balustrad (w zależności od stopnia uszkodzenia i przyjętej technologii naprawczej), oczyszczenie skorodowanych elementów balustrad balkonów do stopnia minimum St2,
9. uszczelnienie nieszczelnych miejsc osadzeń słupków balkonowych, w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody opadowej,
10. uszczelnienie nieszczelnych połączeń wierzchnich warstw zabezpieczających balkonów z pionowymi osłonami balkonowymi (wg zastosowanej technologii naprawczej),

**- w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.**

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oraz należącej do odpowiedniej izby zawodowej. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić,

*[Signature]*

załączając oświadczenie osoby uprawnionej nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

### **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 2024 r. poz. 725),

art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 572) – dalej k.p.a.

### **Uzasadnienie**

#### **➤ Podstawa interwencji i wszczęcie postępowania**

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

Prowadzimy postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku przy ul. Przyjaźni 43-53 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem. O wszczęciu ww. postępowania zawiadomiliśmy strony pismem z 7.03.2024 roku. W przedmiotowej sprawie przeprowadziliśmy czynności kontrolne 1.03.2024 roku, dokonane ustalenia zawarliśmy w spisany protokole, sporządziliśmy dokumentację fotograficzną.

#### **➤ Zebrane dowody**

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W celu uzupełnienia materiału dowodowego, decyzją nr 786/2024 z 17.04.2024 roku, wydaną na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, nakazaliśmy zarządcy przedmiotowego budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - przeprowadzenie okresowej kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej określającej stan techniczny budynku odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród między balkonami, a także do stabilności balustrad balkonów i odwodnienia budynku.

W związku z nałożonym obowiązkiem dokumentacyjnym, wpłynęły do nas dokumenty – „ekspertyza techniczna stanu technicznego wybrane elementy budynku”, sporządzona przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstr.-bud. o nr ewid. 16/99/Op, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08).

W związku z obowiązkiem dotyczącym przeprowadzenia dodatkowej kontroli budynku wynikającym z naszej decyzji, stwierdziliśmy że autor ekspertyzy ocenił stan techniczny określonych elementów budynku, w wyniku czynności przeprowadzonych w związku z jej sporządzeniem, wypełniając jednocześnie obowiązek przeprowadzenia okresowej kontroli budynku w zakresie ww. elementów.

#### **➤ Ocena dowodów, stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie**

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego (m. in. dostarczonej ekspertyzy technicznej), przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, część wad może powodować zagrożenie bezpieczeństwa mienia i zdrowia lub życia ludzi.

Płyty balkonowe wraz ze zbrojonymi wylewkami znajdującymi się na nich, zamontowanymi w obrębie wylewek balustradami oraz prefabrykowanymi osłonami bocznymi powstały wraz z budynkiem. Wzdłuż krawędzi płyt pod wylewką, zamocowane są obróbki blacharskie.

Istnieją odspojenia warstw wierzchnich balkonów, złuszczenia malatury, spękania, zarysowania wylewek na płytach balkonowych, ubytki, wykruszenia materiału płyt balkonów, elementy montażowe i zbrojeniowe balkonów są odsłonięte i skorodowane, część warstw wierzchnich balkonów posiada nieprawidłowe spadki, część obróbek blacharskich balkonów jest wadliwa (wskazano, że wymaga uzupełnienia lub wymiany).

Nieprawidłowości w obrębie balkonów budynku są skutkiem oddziaływania opadów atmosferycznych, wad, spękań wylewek cementowych na płytach, m. in. przy mocowaniach słupków balustrad, ich nieuszczelnienia (przez które przedostają się i oddziałują wody opadowe), samoistnego dylatowania się osłon pionowych prefabrykowanych przy balkonach (co umożliwia przedostawanie się wody opadowej pod płyty balkonowe), wadliwych nawierzchni i spadków warstw na płytach balkonowych, uszkodzeń fragmentów narożnych, odkształceń na skutek oddziaływania temperatur, wadliwych połączeń betonowych osłon bocznych z płytami balkonowymi.

Nadmierne oddziaływanie czynników atmosferycznych, wód opadowych, na płyty konstrukcyjne balkonów – może prowadzić do osłabienia ich parametrów wytrzymałościowych, degradacji i ubytków substancji budowlanej, zagrożenia mienia, a w konsekwencji braku działań naprawczych – do zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych może prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączów między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. W przypadku dalszego odspajania się otuliny betonowej płyt i wylewek balkonów, na skutek oddziaływania czynników atmosferycznych i barku podejmowania działań naprawczych – może zaistnieć zagrożenie zdrowia i życia ludzi (mogących znajdować się przy budynku) oraz bezpieczeństwa mienia.

Należy zatem wymienić lub naprawić wadliwe warstwy spadkowe na płytach balkonów (wpływają one na bezpieczeństwo całego budynku), które nie zapewniają właściwego spływu wody opadowej - na warstwy zabezpieczające o spadku w kierunku: od budynku. Należy wymienić lub naprawić nieuszczelnione, spękane wylewki balkonowe na płytach balkonowych, z zapewnieniem spadku od budynku w celu odprowadzania wody opadowej poza jego obrys oraz uzupełnić ubytki płyt balkonowych za pomocą zapraw naprawczych. Należy uzupełnić braki obróbek i wymienić wadliwe obróbki blacharskie balkonów (w opracowaniu określone jako „okapy”) w celu zapewnienia skutecznego odprowadzania wody poza obręb elementów balkonów.

Konieczne jest usunięcie nieuszczelnienia połączeń nawierzchni balkonów z pionowymi osłonami, zgodnie z wybraną technologią naprawczą. W opracowaniu wskazano na możliwość zastosowania uszczelnień pomiędzy posadzkami balkonów, a ww. osłonami, z za pomocą taśm narożnikowych, jednak ww. rozwiązanie winno być dostosowane do warstw istniejących na płycie balkonowej.

Przegrody pionowe przy balkonach budynku stanowią elementy prefabrykowane żelbetowe, posadowione na fundamentach, w przegrodach istnieją marki do wykonania połączeń z płytami balkonowymi oraz balustradami. W opracowaniu wskazano, że ww. elementy pionowe nie pełnią roli konstrukcyjnej, jednak ich wady oddziałują na stan techniczny całego budynku.

Przegrody pionowe posiadają znaczną ilość ubytków warstw wykończeniowych, ubytki materiału, wyszczerbienia, zarysowania, spękania. W następstwie zarysowań połączeń prefabrykatów (co ma wpływ na estetykę) powstają uszkodzenia wypraw wykończeniowych, a w dalszej kolejności woda opadowa, oddziałując poprzez spękania, przyczyna się do powstawania zawilgoceń, uszkodzeń, destrukcji przegród wraz z ich warstwami wykończeniowymi i powstawania zagrożenia co najmniej mienia. Uszkodzenia w obrębie węzłów montażowych, w przypadku postępującej degradacji, mogą powodować zagrożenie ludzi i mienia.

Należy usunąć odparzone, uszkodzone wierzchnie warstwy prefabrykowanych przegród bocznych balkonów, a następnie uzupełnić ubytki przegród za pomocą zapraw naprawczych. Zalecono również odtworzenie dylatacji w pionowych osłonach balkonowych, a następnie ich uszczelnienie. Należy odtworzyć podziały między poszczególnymi prefabrykatami poprzez nacięcie szczelin montażowych

na grubość 5mm i głębokość 3cm, a następnie należy wypełnić nacięcia materiałem trwale plastycznym, odpornym na promieniowanie UV.

Renowację przegród należy wykonać materiałami o dużej odporności na warunki atmosferyczne, zalecono wzmocnienie uszkodzonych powierzchni prefabrykatów siatką z włókna szklanego.

Balustrady balkonów przedmiotowego budynku składają się ze słupków stalowych wpuszczonych w wylewkę cementową na płytach balkonowych, pasa wypełniającego, ograniczonego kątownikami, pochwyty oraz prętów pionowych i poziomych, połączone są metodą spawania, spawanie do marek w pionowych przegrodach balkonowych pochwyty i kątowników pasa wypełniającego. Osoba uprawniona wskazała, że nie stwierdziła, by stan techniczny balustrad powodował obecnie zagrożenie. Wskazała jednak na znaczną korozję w ich obrębie, o różnym nasileniu oraz, iż dalszy postęp korozji może prowadzić do uszkodzeń połączeń spawanych balustrad i ich stanu awaryjnego – a zatem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Należy zatem zamontować prawidłowo, w sposób stabilny słupki balustrad (wadliwie osadzone, jak również nie posiadające osadzenia, zlokalizowane poza wylewką) w wylewce, wymienić lub naprawić uszkodzone elementy balustrad (w zależności od stopnia uszkodzenia). Konieczne jest oczyszczenie skorodowanych elementów balustrad do stopnia co najmniej St2. Nieszczelne miejsca osadzenia słupków balkonowych należy uszczelnić, np. z użyciem kołnierzy uszczelniających, w celu zapobiegania przenikania wody opadowej.

W ekspertyzie nie stwierdzono wad w zakresie pokrycia dachowego, jego nieszczelności, nieprawidłowości w obrębie rynien i rur spustowych.

Zalecone w dostarczonej ekspertyzie przeprowadzenie „akcji informacyjnej wśród lokatorów”, m. in. co do wykonywania „prac remontowych na balkonach” należy do obowiązków Spółdzielni, nie znajduje się w kompetencjach organu nadzoru budowlanego.

W naszej ocenie zebrany materiał dowodowy jest kompletny i pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Nadmiernie pogorszony stan techniczny elementów budynku nie budzi wątpliwości. Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją mają m. in. na celu zapobiegnięcie dalszej degradacji substancji budynku. Istniejące wady obniżają sprawność techniczną obiektu i bezpieczeństwo jego użytkowania, istnieje zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, pismem z dnia 16.07.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 3.12.2024 roku poinformowała, że zamierza wykonać kompleksowy remont zarządzanych budynków, w tym przedmiotowego, obejmujący remont elewacji i wymianę balustrad balkonów. Wskazała, że w odniesieniu do budynków przy ul. Przyjaźni 55 i Krzyckiej 47-57 uzyskano pozwolenia organu administracji architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót.

Należy podkreślić, że wykonanie robót na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę stanowi uprawnienie, a nie obowiązek, z którego inwestor może, a nie musi skorzystać. Inwestor nie ma obowiązku wykonania robót budowlanych, na które uzyskał pozwolenie organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nakaz zawarty w niniejszej decyzji nie uniemożliwia wykonania robót na podstawie ww. pozwolenia, jest zgodny z zamiarami inwestycyjnymi Spółdzielni.

#### ➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 ustawy – Prawo budowlane „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 nieprawidłowości w utrzymaniu oraz zagrożenia w obrębie budynku.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Termin wykonania obowiązku i inne informacje**

Wykonanie robót nakazanych sentencją niniejszej decyzji nie wymaga przez zobowiązanego uzyskania pozwolenia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, czy też dokonania zgłoszenia na podstawie art. 30 ustawy – Prawo budowlane. Nakaz wynikający z naszej decyzji stanowi samodzielną podstawę do wykonywania robót.

Uznaliśmy za zasadne nakazanie wykonania robót w pierwszej kolejności, tj. w terminie 3 miesiące od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne, usunięcia odspojonych wierzchnich warstw wykończeniowych bocznych przegród prefabrykowanych balkonów.

Z uwagi, że usunięcie pozostałych nieprawidłowości wymaga skoordynowania robót budowlanych w określonym zakresie (elewacji, w tym balkonów) - uznaliśmy za zasadny brak różnicowania terminu wykonania pozostałych robót budowlanych. Nakazaliśmy ich wykonanie w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.

Wyzaczyliśmy terminy wykonania robót, uwzględniając konieczność zapobiegania pogłębianiu się nieprawidłowości i eliminacji zagrożenia, techniczne możliwości wykonania robót, ich zakres i stopień skomplikowania, a także uwzględniając okres sprzyjających warunków atmosferycznych niezbędnych dla wykonania robót. Mieliśmy także na uwadze zamiary inwestorskie Spółdzielni oraz liczbę budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, wymagających wykonania analogicznych robót budowlanych.

Bieg terminu wykonania robót nakazanych niniejszą decyzją rozpoczyna się od momentu, w którym uzyska ona 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.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**


Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

**Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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 miasta Wrocławia  
*mgr inż. Przemysław Samocki*

**Otrzymują:**

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa (z załącznikiem)
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a

Załącznik do decyzji nr 9/2025 z 2.01.2025r.

### ➤ **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.:

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

REGIONALNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
dla miasta Wrocławia

*Mm.*  
mgr inż. Przemysław Samojki

Zawód  
13.01.2025  
PK

Wrocław, 2 stycznia 2025 roku

Adres: ul. Przyjaźni 55, Wrocław  
Sprawa: stan techniczny budynku  
Znak EZD RP: PINB.WIK.5142.201.2024.GD  
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka  
Spółdzielnia Mieszkaniowa

09-01-2025

L. dz. 41 zał. ....  
Dział: DA podpis: ...

## Decyzja nr 8/2025

**Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 55 we Wrocławiu – usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku oraz zagrożenia, w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem ww. budynku, poprzez:**

1. usunięcie odspojonych wierzchnich warstw wykończeniowych bocznych przegród prefabrykowanych balkonów,

**- w terminie 3 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne,**

2. wymianę lub naprawę (w zależności od przyjętej technologii naprawczej) wadliwych warstw spadkowych na płytach balkonów, nie zapewniających właściwego spływu wody opadowej - na warstwy spadkowe o nachyleniu w kierunku: od budynku,
3. wymianę lub naprawę (w zależności od stopnia zużycia i przyjętej technologii naprawczej) nieszczelnych, spękanych, posiadających ubytki, wylewek balkonowych na płytach balkonowych, w przypadku wymiany - z zapewnieniem spadku od budynku w celu odprowadzania wody opadowej poza jego obrys,
4. uzupełnienie ubytków płyt balkonowych za pomocą zapraw naprawczych,
5. uzupełnienie braków obróbek blacharskich balkonów i wymianę wadliwych obróbek blacharskich balkonów,
6. odtworzenie podziałów pomiędzy prefabrykowanymi pionowymi osłonami balkonowymi, poprzez nacięcie szczelin montażowych na grubość 5mm i głębokość 3cm, a następnie wypełnienie nacięć materiałem trwale plastycznym, odpornym na promieniowanie UV,
7. uzupełnienie ubytków prefabrykowanych przegród bocznych balkonów za pomocą zapraw naprawczych,
8. stabilne zamontowanie słupków balustrad balkonów (wadliwie osadzonych, jak również nie posiadających osadzenia) w wylewce, naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów balustrad (w zależności od stopnia uszkodzenia i przyjętej technologii naprawczej), oczyszczenie skorodowanych elementów balustrad balkonów do stopnia minimum St2,
9. uszczelnienie nieszczelnych miejsc osadzeń słupków balkonowych, w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody opadowej,
10. uszczelnienie nieszczelnych połączeń wierzchnich warstw zabezpieczających balkonów z pionowymi osłonami balkonowymi (wg zastosowanej technologii naprawczej),

**- w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.**

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oraz należącej do odpowiedniej izby zawodowej. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić,

P/m

załączając oświadczenie osoby uprawnionej nadzorującej roboty o zgodności ich wykonania z decyzją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami.

### **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 2024 r. poz. 725),  
art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 572) – dalej k.p.a.

### **Uzasadnienie**

#### **➤ Podstawa interwencji i wszczęcie postępowania**

Wpłynęła do nas informacja o niewłaściwym stanie technicznym elewacji, w tym balkonów budynków przy ul. Przyjaźni 57-85, ul. Przyjaźni 43-53, ul. Przyjaźni 87-97, ul. Przyjaźni 55, ul. Krzyckiej 47-57, ul. Krzyckiej 61 we Wrocławiu.

Prowadzimy postępowanie administracyjne w sprawie zagrożenia wynikającego z pogorszenia stanu technicznego budynku przy ul. Przyjaźni 55 we Wrocławiu w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem. O wszczęciu ww. postępowania zawiadomiliśmy strony pismem z 7.03.2024 roku. W przedmiotowej sprawie przeprowadziliśmy czynności kontrolne 1.03.2024 roku, dokonane ustalenia zawarliśmy w spisany protokole, sporządziliśmy dokumentację fotograficzną.

#### **➤ Zebrane dowody**

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału stwierdziliśmy, że przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym i może spowodować zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.

W celu uzupełnienia materiału dowodowego, decyzją nr 784/2024 z 17.04.2024 roku, wydaną na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, nakazaliśmy zarządcy przedmiotowego budynku – Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - przeprowadzenie okresowej kontroli w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 Pb oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej określającej stan techniczny budynku odnoszącej się do elementów elewacji, w tym przyczepności warstwy fakturowej i otuliny betonowej balkonów oraz konstrukcji płyt balkonowych i pionowych przegród między balkonami, a także do stabilności balustrad balkonów i odwodnienia budynku.

W związku z nałożonym obowiązkiem dokumentacyjnym, wpłynęły do nas dokumenty – „ekspertyza techniczna stanu technicznego wybrane elementy budynku”, sporządzona przez mgr inż. Kazimierza Lechowicza (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstr.-bud. o nr ewid. 16/99/Op, członek DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0032/08).

W związku z obowiązkiem dotyczącym przeprowadzenia dodatkowej kontroli budynku wynikającym z naszej decyzji, stwierdziliśmy że autor ekspertyzy ocenił stan techniczny określonych elementów budynku, w wyniku czynności przeprowadzonych w związku z jej sporządzeniem, wypełniając jednocześnie obowiązek przeprowadzenia okresowej kontroli budynku w zakresie ww. elementów.

#### **➤ Ocena dowodów, stwierdzone nieprawidłowości i zagrożenie**

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 ww. ustawy – czyli utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy – Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyłym stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.



Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego (m. in. dostarczonej ekspertyzy technicznej), przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, część wad może powodować zagrożenie bezpieczeństwa mienia i zdrowia lub życia ludzi.

Płyty balkonowe wraz ze zbrojonymi wylewkami znajdującymi się na nich, zamontowanymi w obrębie wylewek balustradami oraz prefabrykowanymi osłonami bocznymi powstały wraz z budynkiem. Wzdłuż krawędzi płyt pod wylewką, zamocowane są obróbki blacharskie.

Istnieją odspojenia warstw wierzchnich balkonów, złuszczenia malatury, spękania, zarysowania wylewek na płytach balkonowych, ubytki, wykruszenia materiału płyt balkonów, elementy montażowe i zbrojeniowe balkonów są odsłonięte i skorodowane, część warstw wierzchnich balkonów posiada nieprawidłowe spadki, część obróbek blacharskich balkonów jest wadliwa (wskazano, że wymaga uzupełnienia lub wymiany).

Nieprawidłowości w obrębie balkonów budynku są skutkiem oddziaływania opadów atmosferycznych, wad, spękań wylewek cementowych na płytach, m. in. przy mocowaniach słupków balustrad, ich nieszczelności (przez które przedostają się i oddziałują wody opadowe), samoistnego dylatowania się osłon pionowych prefabrykowanych przy balkonach (co umożliwia przedostawanie się wody opadowej pod płyty balkonowe), wadliwych nawierzchni i spadków warstw na płytach balkonowych, uszkodzeń fragmentów narożnych, odkształceń na skutek oddziaływania temperatur, wadliwych połączeń betonowych osłon bocznych z płytami balkonowymi.

Nadmierne oddziaływanie czynników atmosferycznych, wód opadowych, na płyty konstrukcyjne balkonów – może prowadzić do osłabienia ich parametrów wytrzymałościowych, degradacji i ubytków substancji budowlanej, zagrożenia mienia, a w konsekwencji braku działań naprawczych – do zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

Korozja zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych może prowadzić do ich degradacji, osłabienia łączów między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. W przypadku dalszego odspajania się otuliny betonowej płyt i wylewek balkonów, na skutek oddziaływania czynników atmosferycznych i braku podejmowania działań naprawczych – może zaistnieć zagrożenie zdrowia i życia ludzi (mogących znajdować się przy budynku) oraz bezpieczeństwa mienia.

Należy zatem wymienić lub naprawić wadliwe warstwy spadkowe na płytach balkonów (wpływają one na bezpieczeństwo całego budynku), które nie zapewniają właściwego spływu wody opadowej - na warstwy zabezpieczające o spadku w kierunku: od budynku. Należy wymienić lub naprawić nieszczelne, spękane wylewki balkonowe na płytach balkonowych, z zapewnieniem spadku od budynku w celu odprowadzania wody opadowej poza jego obrys oraz uzupełnić ubytki płyt balkonowych za pomocą zapraw naprawczych. Należy uzupełnić braki obróbek i wymienić wadliwe obróbki blacharskie balkonów (w opracowaniu określone jako „okapy”) w celu zapewnienia skutecznego odprowadzania wody poza obręb elementów balkonów.

Konieczne jest usunięcie nieszczelności połączeń nawierzchni balkonów z pionowymi osłonami, zgodnie z wybraną technologią naprawczą. W opracowaniu wskazano na możliwość zastosowania uszczelnień pomiędzy posadzkami balkonów, a ww. osłonami, z za pomocą taśm narożnikowych, jednak ww. rozwiązanie winno być dostosowane do warstw istniejących na płycie balkonowej.

Przegrody pionowe przy balkonach budynku stanowią elementy prefabrykowane żelbetowe, posadowione na fundamentach, w przegrodach istnieją marki do wykonania połączeń z płytami balkonowymi oraz balustradami. W opracowaniu wskazano, że ww. elementy pionowe nie pełnią roli konstrukcyjnej, jednak ich wady oddziałują na stan techniczny całego budynku.

Przegrody pionowe posiadają znaczną ilość ubytków warstw wykończeniowych, ubytki materiału, wyszczerbienia, zarysowania, spękania. W następstwie zarysowań połączeń prefabrykatów (co ma wpływ na estetykę) powstają uszkodzenia wypraw wykończeniowych, a w dalszej kolejności woda opadowa, oddziałując poprzez spękania, przyczyna się do powstawania zawilgoceń, uszkodzeń, destrukcji przegród wraz z ich warstwami wykończeniowymi i powstawania zagrożenia co najmniej mienia. Uszkodzenia w obrębie węzłów montażowych, w przypadku postępującej degradacji, mogą powodować zagrożenie ludzi i mienia.

Należy usunąć odparzone, uszkodzone wierzchnie warstwy prefabrykowanych przegród bocznych balkonów, a następnie uzupełnić ubytki przegród za pomocą zapraw naprawczych. Zalecono również odtworzenie dylatacji w pionowych osłonach balkonowych, a następnie ich uszczelnienie. Należy odtworzyć podziały między poszczególnymi prefabrykatami poprzez nacięcie szczelin montażowych

na grubość 5mm i głębokość 3cm, a następnie należy wypełnić nacięcia materiałem trwale plastycznym, odpornym na promieniowanie UV.

Renowację przegród należy wykonać materiałami o dużej odporności na warunki atmosferyczne, zalecono wzmocnienie uszkodzonych powierzchni prefabrykatów siatką z włókna szklanego.

Balustrady balkonów przedmiotowego budynku składają się ze słupków stalowych wpuszczonych w wylewkę cementową na płytach balkonowych, pasa wypełniającego, ograniczonego kątownikami, pochwytu oraz prętów pionowych i poziomych, połączone są metodą spawania, spawanie do marek w pionowych przegrodach balkonowych pochwytów i kątowników pasa wypełniającego. Osoba uprawniona wskazała, że nie stwierdziła, by stan techniczny balustrad powodował obecnie zagrożenie. Wskazała jednak na znaczną korozję w ich obrębie, o różnym nasileniu oraz, iż dalszy postęp korozji może prowadzić do uszkodzeń połączeń spawanych balustrad i ich stanu awaryjnego – a zatem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Należy zatem zamontować prawidłowo, w sposób stabilny słupki balustrad (wadliwie osadzone, jak również nie posiadające osadzenia, zlokalizowane poza wylewką) w wylewce, wymienić lub naprawić uszkodzone elementy balustrad (w zależności od stopnia uszkodzenia). Konieczne jest oczyszczenie skorodowanych elementów balustrad do stopnia co najmniej St2. Nieszczelne miejsca osadzenia słupków balkonowych należy uszczelnić, np. z użyciem kołnierzy uszczelniających, w celu zapobiegania przenikania wody opadowej.

W ekspertyzie nie stwierdzono wad w zakresie pokrycia dachowego, jego nieszczelności, nieprawidłowości w obrębie rynien i rur spustowych.

Zalecone w dostarczonej ekspertyzie przeprowadzenie „akcji informacyjnej wśród lokatorów”, m. in. co do wykonywania „prac remontowych na balkonach” należy do obowiązków Spółdzielni, nie znajduje się w kompetencjach organu nadzoru budowlanego.

W naszej ocenie zebrany materiał dowodowy jest kompletny i pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Nadmiernie pogorszony stan techniczny elementów budynku nie budzi wątpliwości. Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją mają m. in. na celu zapobiegnięcie dalszej degradacji substancji budynku. Istniejące wady obniżają sprawność techniczną obiektu i bezpieczeństwo jego użytkowania, istnieje zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, pismem z dnia 16.07.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 3.12.2024 roku poinformowała, że zamierza wykonać kompleksowy remont zarządzanych budynków, w tym przedmiotowego, obejmujący remont elewacji i wymianę balustrad balkonów. Wskazała, że w odniesieniu do budynków przy ul. Przyjaźni 55 i Krzyckiej 47-57 uzyskano pozwolenia organu administracji architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót.

Należy podkreślić, że wykonanie robót na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę stanowi uprawnienie, a nie obowiązek, z którego inwestor może, a nie musi skorzystać. Inwestor nie ma obowiązku wykonania robót budowlanych, na które uzyskał pozwolenie organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nakaz zawarty w niniejszej decyzji nie uniemożliwia wykonania robót na podstawie ww. pozwolenia, jest zgodny z zamiarami inwestycyjnymi Spółdzielni.

#### ➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 ustawy – Prawo budowlane „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 oszpecaenie 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 nieprawidłowości w utrzymaniu oraz zagrożenia w obrębie budynku.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Termin wykonania obowiązku i inne informacje**

Wykonanie robót nakazanych sentencją niniejszej decyzji nie wymaga przez zobowiązanego uzyskania pozwolenia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, czy też dokonania zgłoszenia na podstawie art. 30 ustawy – Prawo budowlane. Nakaz wynikający z naszej decyzji stanowi samodzielną podstawę do wykonywania robót.

Uznaliśmy za zasadne nakazanie wykonania robót w pierwszej kolejności, tj. w terminie 3 miesiące od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne, usunięcia odspojonych wierzchnich warstw wykończeniowych bocznych przegród prefabrykowanych balkonów.

Z uwagi, że usunięcie pozostałych nieprawidłowości wymaga skoordynowania robót budowlanych w określonym zakresie (elewacji, w tym balkonów) - uznaliśmy za zasadny brak różnicowania terminu wykonania pozostałych robót budowlanych. Nakazaliśmy ich wykonanie w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.

Wyznaczyliśmy terminy wykonania robót, uwzględniając konieczność zapobiegania pogłębianiu się nieprawidłowości i eliminacji zagrożenia, techniczne możliwości wykonania robót, ich zakres i stopień skomplikowania, a także uwzględniając okres sprzyjających warunków atmosferycznych niezbędnych dla wykonania robót. Mieliśmy także na uwadze zamiary inwestorskie Spółdzielni oraz liczbę budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, wymagających wykonania analogicznych robót budowlanych.

Bieg terminu wykonania robót nakazanych niniejszą decyzją rozpoczyna się od momentu, w którym uzyska ona przymiot ostateczności. Następuje to po upływie 14 dni od doręczenia decyzji, w przypadku, gdy żadna ze stron nie wnieśnie odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji, a termin biegnie od dnia jej doręczenia.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

**Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

**Otrzymują:**

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa (wraz z załącznikiem)
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a



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

Załącznik do decyzji nr 8/2025 z 2.01.2025r.

### ➤ **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, pustułki, 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.:

- umyślnego zabijania (§ 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich jaj lub form rozwojowych (§ 6 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody);
- 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);
- niszczenia i usuwania gniazd (§ 6 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody);
- 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 miasta Wrocławia

*DM*  
mgr inż. Przemysław Sametki

*Zawód  
13.01.2025  
[Signature]*

Wrocław, 2 stycznia 2025 roku

**Adres:** ul. Przyjaźni 57-85, Wrocław  
**Sprawa:** stan techniczny budynku  
**Znak EZD RP:** PINB.WIK.5142.202.2024.GD  
[i] Prosimy powoływać się na znak EZD RP w korespondencji

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa	
09-01-2025	
L. dz. .... 69	zał. ....
Dział: .... DA	podpis: <i>Wojcik</i>

## Decyzja nr 10/2025

**Nakazuję Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zarządcy budynku przy ul. Przyjaźni 57-85 we Wrocławiu** – usunięcie nieprawidłowości w stanie technicznym ww. budynku oraz zagrożenia, w obrębie elewacji i płyt balkonowych wraz z odwodnieniem ww. budynku, poprzez:

1. usunięcie odspojonych wierzchnich warstw wykończeniowych bocznych przegród prefabrykowanych balkonów,

**- w terminie 3 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne,**

2. wymianę lub naprawę (w zależności od przyjętej technologii naprawczej) wadliwych warstw spadkowych na płytach balkonów, nie zapewniających właściwego spływu wody opadowej - na warstwy spadkowe o nachyleniu w kierunku: od budynku,
3. wymianę lub naprawę (w zależności od stopnia zużycia i przyjętej technologii naprawczej) nieszczelnych, spękanych, posiadających ubytki, wylewek balkonowych na płytach balkonowych, w przypadku wymiany - z zapewnieniem spadku od budynku w celu odprowadzania wody opadowej poza jego obrys,
4. uzupełnienie ubytków płyt balkonowych za pomocą zapraw naprawczych,
5. uzupełnienie braków obróbek blacharskich balkonów i wymianę wadliwych obróbek blacharskich balkonów,
6. odtworzenie podziałów pomiędzy prefabrykowanymi pionowymi osłonami balkonowymi, poprzez nacięcie szczelin montażowych na grubość 5mm i głębokość 3cm, a następnie wypełnienie nacięć materiałem trwale plastycznym, odpornym na promieniowanie UV,
7. uzupełnienie ubytków prefabrykowanych przegród bocznych balkonów za pomocą zapraw naprawczych,
8. stabilne zamontowanie słupków balustrad balkonów (wadliwie osadzonych, jak również nie posiadających osadzenia) w wylewce, naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów balustrad (w zależności od stopnia uszkodzenia i przyjętej technologii naprawczej), oczyszczenie skorodowanych elementów balustrad balkonów do stopnia minimum St2,
9. uszczelnienie nieszczelnych miejsc osadzeń słupków balkonowych, w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody opadowej,
10. uszczelnienie nieszczelnych połączeń wierzchnich warstw zabezpieczających balkonów z pionowymi osłonami balkonowymi (wg zastosowanej technologii naprawczej),

**- w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.**

Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oraz należącej do odpowiedniej izby zawodowej. O wykonaniu robót należy nas zawiadomić,

*[Signature]*

Wynika z zebranego materiału dowodowego (m. in. dostarczonej ekspertyzy technicznej), że budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, a część wad może powodować zagrożenie bezpieczeństwa mienia i zdrowia lub życia ludzi.

Płyty balkonowe wraz ze zbrojonymi wylewkami znajdującymi się na nich, zamontowanymi w obrębie wylewek balustradami oraz prefabrykowanymi osłonami bocznymi powstały wraz z budynkiem. Wzdłuż krawędzi płyt pod wylewką, zamocowane są obróbki blacharskie.

W wyniku odspojenia warstw wierzchnich balkonów, złuszczenia malatury, spękania, zarysowania wylewek na płytach balkonowych, ubytki, wykruszenia materiału płyt balkonów, elementy montażowe i zbrojenia balkonów są odsłonięte i skorodowane, część warstw wierzchnich balkonów posiada nieprawidłowe spadki, część obróbek blacharskich balkonów jest wadliwa (wskazano, że wymaga uzupełnienia lub wymiany).

Nieprawidłowości w obrębie balkonów budynku są skutkiem oddziaływania opadów atmosferycznych, a także spękań wylewek cementowych na płytach, m. in. przy mocowaniach słupków balustrad, ich nieuszczelnienia (przez które przedostają się i oddziałują wody opadowe), samoistnego dylatowania się balkonów pionowych prefabrykowanych przy balkonach (co umożliwia przedostawanie się wody opadowej pod płyty balkonowe), wadliwych nawierzchni i spadków warstw na płytach balkonowych, uszkodzeń narożników, okształceń na skutek oddziaływania temperatur, wadliwych połączeń pionowych osłon bocznych z płytami balkonowymi.

Nieodpowiednie oddziaływanie czynników atmosferycznych, wód opadowych, na płyty konstrukcyjne balkonów – może prowadzić do osłabienia ich parametrów wytrzymałościowych, degradacji i ubytków substancji budowlanej, zagrożenia mienia, a w konsekwencji braku działań naprawczych – do zagrożenia bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.

W wyniku korozji zbrojenia, stalowych elementów konstrukcji płyt balkonowych może prowadzić do ich degradacji, osłabienia łącznych między elementami, a w konsekwencji do zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia. W przypadku dalszego odspajania się otuliny betonowej płyt balkonowych, na skutek oddziaływania czynników atmosferycznych i braku podejmowania działań naprawczych – może zaistnieć zagrożenie zdrowia i życia ludzi (mogących znajdować się przy budynku) oraz bezpieczeństwa mienia.

Należy zatem wymienić lub naprawić wadliwe warstwy spadkowe na płytach balkonów (wpływają one na bezpieczeństwo całego budynku), które nie zapewniają właściwego spływu wody opadowej - na warstwy zabezpieczające o spadku w kierunku: od budynku. Należy wymienić lub naprawić nieuszczelnione, spękane wylewki balkonowe na płytach balkonowych, z zapewnieniem spadku od budynku w celu odprowadzania wody opadowej poza jego obrys oraz uzupełnić ubytki płyt balkonowych za pomocą zapraw naprawczych. Należy uzupełnić braki obróbek i wymienić wadliwe obróbki blacharskie balkonów (w opracowaniu określone jako „okapy”) w celu zapewnienia skutecznego odprowadzania wody poza obręb elementów balkonów.

Należy także usunąć nieuszczelnienia połączeń nawierzchni balkonów z pionowymi osłonami, zgodnie z wybraną technologią naprawczą. W opracowaniu wskazano na możliwość zastosowania uszczelnień pomiędzy posadzkami balkonów, a ww. osłonami, z za pomocą taśm narożnikowych, jednak ww. rozwiązanie winno być dostosowane do warstw istniejących na płycie balkonowej.

Przegrody pionowe przy balkonach budynku stanowią elementy prefabrykowane żelbetonowe, osadzone na fundamentach, w przegrodach istnieją marki do wykonania połączeń z płytami balkonowymi oraz balustradami. W opracowaniu wskazano, że ww. elementy pionowe nie pełnią roli konstrukcyjnej, jednak ich wady oddziałują na stan techniczny całego budynku.

Przegrody pionowe posiadają znaczną ilość ubytków warstw wykończeniowych, ubytki materiału, nieuszczelnienia, zarysowania, spękania. W następstwie zarysowań połączeń prefabrykatów (co ma wpływ na estetykę) powstają uszkodzenia wypraw wykończeniowych, a w dalszej kolejności woda opadowa, oddziałując poprzez spękania, przyczyna się do powstawania zawilgoceń, uszkodzeń, konstrukcji przegrod wraz z ich warstwami wykończeniowymi i powstawania zagrożenia co najmniej mienia. Uszkodzenia w obrębie węzłów montażowych, w przypadku postępującej degradacji, mogą powodować zagrożenie ludzi i mienia.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mienia i zdrowia ludzi, należy wymienić warstwy wierzchnie przegród bocznych

na grubość 5mm i głębokość 3cm, a następnie należy wypełnić nacięcia materiałem trwale plastycznym, odpornym na promieniowanie UV.

Renowację przegród należy wykonać materiałami o dużej odporności na warunki atmosferyczne, zalecono wzmocnienie uszkodzonych powierzchni prefabrykatów siatką z włókna szklanego.

Balustrady balkonów przedmiotowego budynku składają się ze słupków stalowych wpuszczonych w wylewkę cementową na płytach balkonowych, pasa wypełniającego, ograniczonego kątownikami, pochwyty oraz prętów pionowych i poziomych, połączone są metodą spawania, spawanie do marek w pionowych przegrodach balkonowych pochwyty i kątowników pasa wypełniającego. Osoba uprawniona wskazała, że nie stwierdziła, by stan techniczny balustrad powodował obecnie zagrożenie. Wskazała jednak na znaczną korozję w ich obrębie, o różnym nasileniu oraz, iż dalszy postęp korozji może prowadzić do uszkodzeń połączeń spawanych balustrad i ich stanu awaryjnego – a zatem zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Należy zatem zamontować prawidłowo, w sposób stabilny słupki balustrad (wadliwie osadzone, jak również nie posiadające osadzenia, zlokalizowane poza wylewką) w wylewce, wymienić lub naprawić uszkodzone elementy balustrad (w zależności od stopnia uszkodzenia). Konieczne jest oczyszczenie skorodowanych elementów balustrad do stopnia co najmniej St2. Nieszczelne miejsca osadzenia słupków balkonowych należy uszczelnić, np. z użyciem kołnierzy uszczelniających, w celu zapobiegania przenikaniu wody opadowej.

W ekspertyzie nie stwierdzono wad w zakresie pokrycia dachowego, jego nieszczelności, nieprawidłowości w obrębie rynien i rur spustowych.

Zalecone w dostarczonej ekspertyzie przeprowadzenie „akcji informacyjnej wśród lokatorów”, m. in. co do wykonywania „prac remontowych na balkonach” należy do obowiązków Spółdzielni, nie znajduje się w kompetencjach organu nadzoru budowlanego.

W naszej ocenie zebrany materiał dowodowy jest kompletny i pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w sprawie. Nadmiernie pogorszony stan techniczny elementów budynku nie budzi wątpliwości. Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją mają m. in. na celu zapobiegnięcie dalszej degradacji substancji budynku. Istniejące wady obniżają sprawność techniczną obiektu i bezpieczeństwo jego użytkowania, istnieje zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zapewniając stronom czynny udział w prowadzonym postępowaniu – przed wydaniem decyzji, umożliwiając wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, pismem z dnia 16.07.2024 roku, zawiadomiliśmy strony o powyższych uprawnieniach.

Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa, pismem z 3.12.2024 roku poinformowała, że zamierza wykonać kompleksowy remont zarządzanych budynków, w tym przedmiotowego, obejmujący remont elewacji i wymianę balustrad balkonów. Wskazała, że w odniesieniu do budynków przy ul. Przyjaźni 55 i Krzyckiej 47-57 uzyskano pozwolenia organu administracji architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót.

Należy podkreślić, że wykonanie robót na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę stanowi uprawnienie, a nie obowiązek, z którego inwestor może, a nie musi skorzystać. Inwestor nie ma obowiązku wykonania robót budowlanych, na które uzyskał pozwolenie organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nakaz zawarty w niniejszej decyzji nie uniemożliwia wykonania robót na podstawie ww. pozwolenia, jest zgodny z zamiarami inwestycyjnymi Spółdzielni.

#### ➤ **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 66 ustawy – Prawo budowlane „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 nieprawidłowości w utrzymaniu oraz zagrożenia w obrębie budynku.

➤ **Adresat obowiązku**

Zgodnie art. 61 Pb obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym ciąży na właścicielu lub zarządcy obiektu. Uznaliśmy za zasadne nałożenie obowiązku na Krzycką Spółdzielnię Mieszkaniową – zarządcę przedmiotowego budynku i skierowanie do niej nakazu.

➤ **Termin wykonania obowiązku i inne informacje**

Wykonanie robót nakazanych sentencją niniejszej decyzji nie wymaga przez zobowiązanego uzyskania pozwolenia wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, czy też dokonania zgłoszenia na podstawie art. 30 ustawy – Prawo budowlane. Nakaz wynikający z naszej decyzji stanowi samodzielną podstawę do wykonywania robót.

Uznaliśmy za zasadne nakazanie wykonania robót w pierwszej kolejności, tj. w terminie 3 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne, usunięcia odspojonych wierzchnich warstw wykończeniowych bocznych przegród prefabrykowanych balkonów.

Z uwagi, że usunięcie pozostałości nieprawidłowości wymaga skoordynowania robót budowlanych w określonym zakresie (elewacji, w tym balkonów) - uznaliśmy za zasadny brak różnicowania terminu wykonania pozostałych robót budowlanych. Nakazaliśmy ich wykonanie w terminie 12 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.

Wyzaczyliśmy terminy wykonania robót, uwzględniając konieczność zapobiegania pogłębianiu się nieprawidłowości i eliminacji zagrożenia, techniczne możliwości wykonania robót, ich zakres i stopień skomplikowania, a także uwzględniając okres sprzyjających warunków atmosferycznych niezbędnych dla wykonania robót. Mieliśmy także na uwadze zamiary inwestorskie Spółdzielni oraz liczbę budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, wymagających wykonania analogicznych robót budowlanych.

Bieg terminu wykonania robót nakazanych niniejszą decyzją rozpoczyna się od momentu, w którym uzyska ona 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.

➤ **Konsekwencje niewykonania obowiązku**

Niewykonanie obowiązku w terminie będzie skutkowało podjęciem działań egzekucyjnych.

**Pouczenie**

Od decyzji służy stronom odwołanie do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za naszym pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

**Otrzymują:**

1. Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa (z załącznikiem)
2. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
3. PINB a/a



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



Załącznik do decyzji nr 10/2025 z 2.01.2025r.

### ➤ **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, pustułki, 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.:

- umyślnego zabijania (§ 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich jaj lub form rozwojowych (§ 6 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia ich siedlisk i ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych (§ 6 ust. 1 pkt 7 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie przyrody);
- niszczenia i usuwania gniazd (§ 6 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia, art. 52 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie przyrody);
- 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 miasta Wrocławia

*Mm*  
mgr inż. Przemysław Samocki