



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

Wrocław, 7 stycznia 2026 roku

Sprawa: stan techniczny

Adres: ul. Opolska 37, Wrocław

Znak EKD: PINB.WIK. 5133.394.2025.HC

[i] Prosimy powoływać się na ten znak w korespondencji

Decyzja nr 22 / 2026

Nakazuję Gminie Wrocław – właścicielowi budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Opolskiej 37 we Wrocławiu (dz. nr 18/1, AR_5 obręb Księża Małe). rozbiórkę opisanego budynku:

Roboty związane z rozbiórką obiektu należy rozpocząć po upływie **2 miesięcy** od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie **9 miesięcy** od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia.

Przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych należy sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniający m.in. wpływ prowadzonych robót na nieruchomości przyległe. Roboty rozbiórkowe należy prowadzić z zachowaniem warunków bezpieczeństwa, pod stałym nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane i przynależnej do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. Teren prowadzenia robót rozbiórkowych należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich. O zakończeniu robót należy zawiadomić organ nadzoru budowlanego.

Podstawa prawna

- o art. 67 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418) – dalej Pb, § 6 i 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych,
- o 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

W toku kontroli tut. organu w dniu 28.06.2021, 11.07.2022 oraz 15.10.2025 roku pracownicy tut organu stwierdzili szereg nieprawidłowości w zakresie stanu technicznego budynku przy ul. Opolskiej 37 we Wrocławiu.

o Kontrola i wszczęcie postępowania

W toku kontroli dnia 24.02.2020 roku ustalono, że we Wrocławiu przy ul. Opolskiej 37 istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny – w zabudowie zwartej – 4 kondygnacyjny, podpiwniczony oraz poddaszem użytkowym. W przyziemiu lokal usługowy. Budynek posiada pokrycie dachowe płaskie. Ściany murowane, wyprawa tynkarska zużyta technicznie, widoczne ubytki, spękania, uszkodzenia tynków, widoczne łuszczące się tynki oraz ubytki w okolicach otworów okiennych od strony zaplecza budynku. Na elewacji widocznej w okolicach komina zawilgocenia elewacji, spękania i miejscowe ubytki tynku. Gzymsy z widocznymi uszkodzeniami. Obróbki blacharskie elewacji gzymsów, z widocznymi śladami zużycia technicznego. Widoczne ubytki cegieł w gzymsach elewacji od strony zaplecza. Brak tynku wokół otworów okiennych, widoczne zawilgocenia w obrębie najwyższej kondygnacji elewacji zaplecza. Rynny i rury spustowe z widocznymi śladami zużycia technicznego, miejscowymi ubytkami. W okolicach przyziemia widoczne odsłonięte cegły. Widoczne spękania i ubytki muru. Na elewacji od zaplecza duży ubytek tynku. Widoczne spękania ścian. Widoczne zużycie stolarki okiennej i drzwi wejściowych. Ubytki parapetów.

Sprawę prowadzi: sygn. HC, tel. 71 799 68 28

Więcej informacji na: www.pinb.wroclaw.pl lub tel. 71 799 68 00

Ubytki betonu w schodach zewnętrznych oraz w przy gruncie w ścianach zewnętrznych. Odsłonięte nadproża łukowate okien pomieszczeń piwnic. W dniu kontroli od strony frontowej wykonywano deskowanie zabezpieczające elewację. Dach płaski. Widoczne ślady zawilgoceń ścian i stropu w obrębie poddasza. W obrębie stropu najwyższej kondygnacji (strop zabezpieczony płytą g-k) ugięcia płyt g-k oraz ślady zawilgoceń, pleśni, grzyba. Widoczne ubytki tynków wewnętrznych w obrębie najwyższej kondygnacji i łuszczenie malatury. Na kominach widoczne ubytki tynku, obróbek blacharskich oraz odsłonięte cegły, spękania muru. Brak obróbki blacharskiej komina przy elewacji bocznej. Widoczne odparzenia, powłoki malarskiej, złuszczenia malatury, spękania i zarysowania warstw wykończeniowych. Bieg schodowy drewniany z oznakami zużycia eksploatacyjnego. Widoczne zużycie wyprawy malarskiej. Bariereki z widocznymi elementami uzupełnień tralek. Spoczniki z ze śladami uzupełniania warstw podłóg. Na parterze przy pierwszym biegu schodowym brak tynku, odsłonięta ściana ceglana, z oznakami zawilgoceń. Brak dostępu do pomieszczeń piwnicznych - brak możliwości oceny. Z kontroli sporządzono dokumentację fotograficzną.

W dniu kolejnej kontroli 11.07.2022 budynek częściowo wyłączony z użytkowania. Dostęp do wnętrza budynku możliwy zarówno od frontu jak i od zaplecza. Wykonano dokumentację fotograficzną.

Pismami z dnia 2.09.2025 oraz 6.10.2025 roku wezwaliśmy zarządcę opisanego budynku do złożenia wyjaśnień w sprawie. Pismem z 30.09.2025 roku zarządca opisanego budynku wyjaśnił, że budynek przy ul. Opolskiej 37 we Wrocławiu został w całości wyłączony z użytkowania oraz zabezpieczony. W dniu 15.10.2025 roku ponownie przeprowadziliśmy kontrolę na terenie opisanego nieruchomości. W toku kontroli ustaliliśmy, że budynek przy ul. Opolskiej 37 jest nieużytkowany. Drzwi wejściowe (od zaplecza i frontu budynku są zamurowane. Okna kondygnacji parteru zamurowane. Stan techniczny budynku nie zmienił się od czasu naszych poprzednich kontroli. Wykonano dokumentację fotograficzną.

Na podstawie poczynionych ustaleń tut. organ wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie rozbiórki nieużytkowanego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ulicy Opolskiej 37 we Wrocławiu (działka nr 18/1, AR_5 obręb Księża Małe), o czym zawiadomiono Gminę Wrocław (właściciela) pismem z 23.10.2025 roku. Jednocześnie na podstawie art. 77 § 4 k.p.a. poinformowano, że jako dowód do akt postępowania włączono protokół z kontroli nieruchomości nr 909/2025 z 15.10.2025 roku.

o Zebrane dowody i ich ocena

W toku postępowania wyjaśniającego, a później w toku postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Opolskiej 37 we Wrocławiu Decyzją nr 2064/2021 PINB dla miasta Wrocławia z dnia 30.08.2021 r., tut. organ nakazał właścicielowi opisanego budynku przedłożenie aktualnej ekspertyzy technicznej stanu technicznego oraz przeprowadzenie kontroli w w/w budynku w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia dla budynku przy al. Opolskiej 37 we Wrocławiu. W odpowiedzi na powyższe, w dniu 21.02.2022 r., do tut. inspektoratu wpłynęła żądana ekspertyza techniczna oraz protokół kontroli stanu technicznego budynku. Autor Ekspertyzy Technicznej – mgr inż. Marek Banasiewicz wskazał szereg nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania budynku przy ul. Opolskiej 37 we Wrocławiu. Na podstawie wizji lokalnej, dokonanych badań elementów budynku stwierdzono, że budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu środowiska. 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. W tak ustalonym stanie faktycznym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia zdecydował o wydaniu Decyzji nr 739/2022 z dn. 7.04.2022 roku nakazującej właścicielowi – Gminie Wrocław usunięcie zagrożenia spowodowanego nadmiernie pogorszonym stanem technicznym budynku przy ul. Opolskiej 37 we Wrocławiu. Jednak jak ustalono w toku wskazanej wyżej kontroli właściciel nie wykonał nałożonego obowiązku wynikającego z nakazu. Jednak w toku kolejnej kontroli przeprowadzonej w dniu 15.10.2025 roku ustalono, że budynek przy ul. Opolskiej 37 budynek został wyłączony z użytkowania.

W oparciu o poczynione ustalenia, należy niewątpliwie stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia ze znacznie zniszczoną substancją budowlaną, nie nadającą się do użytkowania – stanowiącą

realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, z uwagi na stan obiektu – istniejące zniszczenia oraz brak zabezpieczeń. Utrzymywanie stanu zagrożenia, naruszającego porządek prawny, nie znajduje żadnego uzasadnienia – w interesie społecznym leży jak najszybsza eliminacja zagrożenia.

W ocenie tut. organu istniejący stan techniczny nieużytkowanego obiektu wypełnia przesłanki określone w art. 67 ust. 1 Prawa budowlanego, zgodnie z którym „Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określającą terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia”.

Szczegółową procedurę postępowania, w oparciu o wskazany przepis określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych. Zgodnie z § 2 rozporządzenia przed wydaniem decyzji o nakazie rozbiórki obiektu budowlanego, o której mowa w art. 67 Prawa budowlanego, właściwy organ ustala przyczyny niewykonania przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego remontu, odbudowy lub wykończenia obiektu budowlanego, dokonuje oględzin i oceny stanu technicznego, a w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1, nakazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego sporządzenie ekspertyzy technicznej tego obiektu oraz przeprowadza rozprawę. Rozprawę administracyjną przeprowadza się w trybie i na zasadach określonych w rozdziale 5 działu II Kpa.

Biorąc powyższe pod uwagę dnia 19.11.2025 roku przeprowadzono rozprawę administracyjną, w celu ustalenia zamiaru właściciela, w zakresie dalszego przeznaczenia budynku mieszkalnego przy ulicy Opolskiej 37 we Wrocławiu. W rozprawie uczestniczył Pan Piotr Bil upoważniony do reprezentowania Wrocławskich Mieszkań Sp. z o.o. działającej w imieniu i na rzecz właściciela opisanego budynku Gminy Wrocław.

W trakcie rozprawy ww. wyjaśnił, że budynek znajduje się w pogorszonym stanie technicznym ponieważ Gmina Wrocław od ok. 2020 roku zamierza rozebrać budynek.

Zauważyć należy, że rozbiórki nie można orzec w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków (art. 67 ust 2 Pb), natomiast w stosunku do obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzję rozbiórkową organ nadzoru budowlanego wydaje po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków (art. 67 ust 3 Pb). Na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego ustalono, że przyczyną pogorszonego stanu technicznego budynku są zaniedbania w jego utrzymaniu i nie przeprowadzanie bieżących remontów i konserwacji.

Jak ustalono – przedmiotowy obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie ma zastosowania art. 67 ust. 2 Pb. Budynek znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLII/1046/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r). Z § 7 uchwały wynika, że przedmiotowy budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską, stąd nie ma zastosowania art. 67 ust. 3 Pb, rozbiórka budynku nie wymaga uzgodnienia z organem ochrony konserwatorskiej. Ponadto w toku postępowania zarządca budynku przedłożył do akt Decyzję Prezydenta Wrocławia w nr 2483/2025 z dnia 7.11.2025 roku udzielającą pozwolenia na rozbiórkę min. budynku mieszkalnego przy ul. Opolskiej 37 (dz. nr 18/1, AR_5 obręb Księża Małe) we Wrocławiu.

Przed wydaniem decyzji zapewniając stronie czynny udział w prowadzonym postępowaniu, umożliwiając wypowiedzenie się co do zebranych dowodów – pismem z 4.12.2025 r. zawiadomiono stronę o powyższych uprawnieniach. Strona nie skorzystała z przysługujących uprawnień, nie wypowiedziała się w sprawie.

Po wyjaśnieniu okoliczności stanu technicznego budynku przy ulicy Opolskiej 37 we Wrocławiu, oraz zamiarów właściciela nieruchomości odnośnie jego przeznaczenia, uznano za zasadne – przy zastosowaniu procedury określonej w art. 67 Prawa budowlanego – nakazanie rozbiórki obiektu.

o Termin i wykonanie rozbiórki

Termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych ustalono na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych). Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia termin rozpoczęcia robót rozbiórkowych nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia doręczenia decyzji o nakazie rozbiórki. Zatem roboty rozbiórkowe należy rozpocząć

po upływie 2 miesięcy od dnia kiedy decyzja stanie się ostateczna, a zakończyć je wraz z uporządkowaniem terenu w terminie 9 miesięcy od dnia ostatecznego rozstrzygnięcia. Bieg terminu określonego w sentencji decyzji 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 wnieśli odwołania. W razie wniesienia odwołania ostateczna jest decyzja organu II instancji. Wyznaczając termin rozpoczęcia i zakończenia robót rozbiórkowych wzięto pod uwagę techniczne możliwości rozbiórki (niewielki stopień skomplikowania obiektu).

W sytuacji usunięcia nieprawidłowości budynku stanowiących zagrożenie – usunięcie uszkodzonego szklenia, usunięcia uszkodzonych luźnych elementów elewacji, zadaszona – tuż. organ może rozważyć wydłużenie terminu rozbiórki, w odrębnym postępowaniu.

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. Gmina Wrocław
2. Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.
3. Prezydent Wrocławia - Wydział Architektury i Zabytków Urzędu Miejskiego Wrocławia
4. PINB aa.