



POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W BYTOMIU
41-902 Bytom, Rynek 20/1 tel. /32/ 282-62-49, pinb.bytom.pl

PINB. IV-7356 / 391 / 2009 / 2018

Bytom, dnia 26 czerwca 2018r.

Wydział Architektury Urzędu Miejskiego w Bytomiu

dot.: nieużytkowanego budynku przy ul. Krawieckiej 6 w Bytomiu

W nawiązaniu do otrzymanego w dniu 20 czerwca 2018r. Waszego pisma **AA.0003.4.2018** przekazującego interpelację nr **PR.0003.1095.2018** pana Andrzeja Wężyk – radnego Rady Miejskiej w Bytomiu w zakresie wyjaśnienia podjętych działań, umożliwiających dostęp dla ruchu pieszego ulicy **Krawieckiej**, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Bytomiu wyjaśnia, co następuje:

- W związku z prowadzonym od 2009 roku przez tutejszy organ nadzoru budowlanego postępowaniem wyjaśniającym w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Krawieckiej 6 w Bytomiu będącego wówczas własnością Pana Andrzeja Jeska, zmarłego 15 października 2010r., po którym dziedziczyli jego małoletni wnukowie: Dawid i Mateusz Więckowicz, reprezentowani przez przedstawiciela ustawowego matkę: Anetę Więckowicz, wykazano brak zainteresowania stanem technicznym przedmiotowej nieruchomości przez spadkobierców i ich opiekuna, co doprowadziło do znacznego pogorszenia stanu technicznego bryły nie użytkowanego budynku, mimo dozoru przez służby nadzoru budowlanego, z konsekwentnym wzywaniem zobowiązanych do utrzymywania obiektu w stanie technicznym wykluczającym zagrożenie bezpieczeństwa dla osób postronnych przebywających w pobliżu;
- Na podstawie przeprowadzonych w dniu 26 sierpnia 2013r. oględzin obiektu, bez udziału przedstawicieli właścicieli, potwierdzono uszkodzenia elementów ozdobnych elewacji poprzez ich odspojenie i wykruszenie. Zaobserwowano również odspojenie tynku z licznymi ubytkami, co stwarzało realne zagrożenie bezpieczeństwa dla osób postronnych przebywających w pobliżu, zwłaszcza przechodniów kursujących pomiędzy Rynkiem a targowiskiem. Dokonane oględziny dachu z poziomą zabudową sąsiedniej potwierdziły znaczne uszkodzenia kominów ponad dachem w/w budynku oraz miejscowe zarwania konstrukcji dachu z licznymi ubytkami pokrycia. Zasadnym stało się dokonanie oględzin całego obiektu pod względem bezpieczeństwa konstrukcji, zwłaszcza że wykazywał znamiona nie użytkowania i dewastacji, wobec braku skutecznego dozoru tej części zwartej zabudowy. Lecz kolejne wyznaczone oględziny obiektu w obecności właściciela, celem sprecyzowania zakresu niezbędnych robót naprawczych stały się bezskuteczne. Dokonane w 2011 roku oględzin poziomu parteru udostępnionego budynku, potwierdziły istnienie odpadającego fragmentami tynku sufitowego, ujawniając przegnite deskowanie, potwierdzając notoryczne zalewanie z nieszczelnego dachu.
- Ponieważ budynek nie spełniał warunków bezpiecznego użytkowania, dlatego zasadnym stało się wszczęcie postępowania w sprawie *stanu technicznego nie użytkowanej zabudowy, zlokalizowanej na terenie działki nr 74 przy ul. Krawieckiej 6 w Bytomiu, stwarzając zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowego oraz osób postronnych znajdujących się w pobliżu*, celem podjęcia decyzji o losie przedmiotowej zabudowy, która w kontrolowanym stanie wymagała co najmniej robót zabezpieczających, w ramach likwidacji stanu zagrożenia bezpieczeństwa użytkowego, na podstawie wytycznych zaleconego opracowania w formie opinii techniczno-budowlanej, uwzględniającej przyczynę występujących uszkodzeń wraz z określeniem sposobu robót naprawczych i zabezpieczających, co sprecyzowano w sentencji wydanego w dniu 06 marca 2014r. przez organ nadzoru budowlanego Postanowienia, realizacji którego nie wyeg-

zекwowano, mimo uruchomienia służb organu nadzoru budowlanego z miejsca zamieszkania, jak i służb prewencyjnych.

- Formalne zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa z 24 sierpnia 2014r. nie dało skutecznego rozwiązania problemu zabudowy popadającej w ruinę, zwłaszcza że umorzono je 28 grudnia 2016r.
- W związku z telefonicznym zgłoszeniem informacyjnym służb pożarniczych o prowadzonych w dniu 25 września 2017r. działaniach związanych z zabezpieczeniem terenu przy nie użytkowanym budynku w ulicy **Krawieckiej 6** w Bytomiu, ze względu na zgłoszone przez mieszkańców zabudowy sąsiedniej zawalenie konstrukcji dachu do wnętrza bryły, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Bytomiu biorąc pod uwagę dokonane oględziny kontrolne dachu z poziomu drabiny strażackiej oraz prowadzone przez organ nadzoru budowlanego postępowanie w sprawie *stanu technicznego ruin nie użytkowanej zabudowy przy ul. Krawieckiej 6 w Bytomiu*, po ujawnieniu w czasie oględzin stanu zagrożenia, spowodowanego zawaleniem znacznej części konstrukcji dachu wraz ze stropami, z wypchnięciem cegieł ze ścian frontowych na zewnątrz, uznał za zasadne wydanie stosownej decyzji na wykonanie robót zabezpieczających przed dalszą destrukcją bryły, przy zachowaniu procedur zgodnie z art.10 kpa, do czasu podjęcia przez właściciela konkretnej decyzji o losie przedmiotowej zabudowy, po uprzednim uzyskaniu wiarygodnych informacji o danych adresowych współwłaścicieli. Zwrócono uwagę na pozostawione na połąci dachowej 4 kominy o drewnianej konstrukcji szkieletowej, obłożone papą, dociążając zawalony już w znacznej części dach od strony ulicy, co stwarzało realne zagrożenie dla przechodniów uczęszczanej ulicy Krawieckiej łączącej Rynek z placem targowym, wymuszając zamknięcie tego odcinka ulicy.
- Ponieważ otrzymanym w dniu 18 października 2017r. pismem o sygn. DZKO/KA1Y/00000285/17 Sąd Rejonowy w Bytomiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych potwierdził aktualne dane adresowe współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, dlatego uruchomiono procedury związane z wydaniem stosownej decyzji na wykonanie robót zabezpieczających przed dalszą destrukcją bryły, przy zachowaniu zasad związanych z uczestniczeniem stron na każdym etapie postępowania, zgodnie z art.10 kpa, do czasu podjęcia przez właścicieli konkretnej decyzji o losie przedmiotowej zabudowy. Ze względu na notoryczne unikanie przez właścicieli przedmiotowej zabudowy kontaktu z organem nadzoru budowlanego, zasadnym stało się ponowne zgłoszenie do organów ścigania o popełnieniu przestępstwa w zakresie naruszenia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w odpowiednim stanie technicznym, zgodnie z art.91a Prawa budowlanego.
- W czasie wyznaczonej na dzień 20 listopada 2017r. rozprawy administracyjnej, w sprawie *stanu technicznego ruin nie użytkowanej zabudowy nieruchomości przy ul. Krawieckiej 6 w Bytomiu*, ze względu na stworzone zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, celem podjęcia ostatecznej decyzji o jej losie, potwierdzonej dokonanymi oględzinami i koniecznością wykonania w trybie pilnym robót zabezpieczających, ustalono że: wobec otrzymanej zwrotnej korespondencji kierowanej do właścicieli przedmiotowego budynku będącego w ruinie przy ul. Krawieckiej 6 w Bytomiu, z adnotacją o wyprowadzeniu się z dotychczasowego adresu zamieszkania, bezzasadnym stało się przeprowadzenie rozprawy administracyjnej, wobec bezskutecznego doręczenia istotnych w sprawie pism stronom postępowania decydującym o losie w/w zabudowy; odrębnym pismem zwrócono się do właściwego Urzędu Miejskiego w Katowicach o ustalenie aktualnych danych adresowych współwłaścicieli budynku, co pozwoliłoby na skuteczne doręczenie korespondencji związanej z prowadzonym postępowaniem, umożliwiając w konsekwencji likwidację istniejącego na tym terenie stanu zagrożenia bezpieczeństwa, w ramach uruchomionego postępowania egzekucyjnego w administracji, zwłaszcza że doszło do samoistnego zawalenia kominów pozostałą częścią dachu.
- Ponieważ otrzymanymi w dniu 24 stycznia 2018r. pismami wykazano, że współwłaściciele w/w nieruchomości wymeldowali się w dniu 17 maja 2017r. z dotychczasowego adresu zameldowania, nie posiadając aktualnego adresu zameldowania na pobyt stały jak i również na pobyt czasowy, dlatego wobec katastrofalnego stanu ruin zabudowy przy **ul. Krawieckiej 6** w Bytomiu, stwarzając realne zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji oraz dla mienia sąsiedniego i osób postronnych przebywających w pobliżu, mimo wygródenia terenu strefy niebezpiecznej, zaszła konieczność uruchomienia procedury wykonawstwa zastępczego na koszt zobowiązanych z obciążeniem hipotecznym, po uzyskaniu środków na wykonanie obalenia bryły, likwidując stan zagrożenia.

- Na obecnym etapie nie ma realnej możliwości przywrócenia częściowego ruchu ulicą Krawiecką do czasu zlikwidowania stanu bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa poprzez rozbiórkę ruin zawalonej w znacznej części zabudowy.
- Wobec braku podmiotu sprawy (właściciele nieznanego z miejsca pobytu), będącego skutkiem braku regulacji stanu adresowego współwłaścicieli nieruchomości, prowadzenie postępowania jest utrudnione. W związku z zaistniałymi okolicznościami, przy uwzględnieniu stanu faktycznego ruin przedmiotowego obiektu Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Bytomiu złożył wniosek o zabezpieczenie środków na wykonanie zastępcze zgodnie z art.69 ustawy z dnia 07 lipca 1994r.- Prawo budowlane (Dz.U. z 2017r. poz.1332 tekst jedn. z późn. zm.) na likwidację miejscowego zagrożenia bezpieczeństwa, spowodowanego złym stanem technicznym nie użytkowanego budynku mieszkalno-usługowego, zlokalizowanego na terenie działki nr 74 przy ul.Krawieckiej 6 w Bytomiu, wpisanego w księdze wieczystej nr KA1Y/00004197/8. Środki zostaną przeznaczone na wykonanie zastępcze koniecznych robót budowlanych, obejmujących rozbiórkę uszkodzonych elementów budynku (pozostałości ścian, stropu i dachu), poprzez obalenie bryły, likwidując realny stan zagrożenia bezpieczeństwa, z uporządkowaniem terenu po rozbiórce, zwłaszcza że lokalizacja ruin jest w zwartej zabudowie centrum miasta. Nie jest konieczne sporządzenie ekspertyzy technicznej dla przedmiotowej zabudowy, gdyż jego zły stan techniczny oraz zagrożenie nim spowodowane nie budzą żadnych wątpliwości.
- W nawiązaniu do uzyskanej informacji o wyznaczeniu przez Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Katowicach, terminu kontroli zgłoszonych ruin zabudowy przy ul.Krawieckiej 6 w Bytomiu, w ramach pozyskania środków z rezerwy budżetowej do wykonania robót zabezpieczających, polegających na rozbiórce zawalonych w znacznej części ruin, celem wyeliminowania na tym terenie stanu zagrożenia bezpieczeństwa dla osób postronnych przebywających w pobliżu i mienia zabudowy sąsiedniej, przeprowadzono w dniu 07 maja br. oględziny ściany frontowej oraz wnętrza bryły z pozycji dachu zabudowy sąsiedniej. Stwierdzono zawalenie konstrukcji dachu wraz ze stropami, pozostawiając ścianę frontową bez stężeń i stabilizacji, co stwarza realne zagrożenie jej zawalenia na ulicę, wobec braku jej wzmocnienia i postępującej deformacji. Bryła budynku posiada własne ściany, więc jego rozbiórka nie będzie destrukcyjnie wpływała na zabudowę sąsiednią. Stan faktyczny potwierdza wykonana w czasie oględzin dokumentacja fotograficzna.
- Ponieważ ignorancja właścicieli zabudowy doprowadziła do ruiny budynek, stwarzając zagrożenie bezpieczeństwa osób postronnych przebywających w pobliżu oraz mienia sąsiadującej zabudowy, dlatego wobec braku informacji o miejscu przebywania właścicieli, zasadnym stało się uruchomienie wykonawstwa zastępczego na mocy art.69 Prawa budowlanego na realizację koniecznych robót zabezpieczających w trybie natychmiastowym, po uzyskaniu stosownych środków, przy uwzględnieniu stanowiska służb konserwatorskich.
- Ponieważ przedmiotowy budynek usytuowany jest w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Bytomia, wpisanego do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego pod nr A/1152/70 decyzją z dnia 29.12.1970r. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, podlegając ochronie prawnej, dlatego biorąc pod uwagę stan techniczny ruiny w znacznej części zawalonej, zwrócono się do służb konserwatorskich o zajęcie konkretnego stanowiska w sprawie koniecznej w tym przypadku rozbiórki, co skutkowało złożeniem wniosku o uzyskanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, co pozwoli na uzyskanie stosownych środków, umożliwiając rozbiórkę ruin przedmiotowej zabudowy w trybie pilnym.

Dopiero po wykonaniu rozbiórki przedmiotowych ruin będzie możliwe odblokowanie przejścia ulicą Krawiecką.

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Biuro Bezpieczeństwa Miasta w Urzędzie Miejskim w Bytomiu;;
3. Andrzej Wężyk – Radny Rady Miejskiej w Bytomiu;
4. a/a E.K.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

mgr. inż. Elżbieta Kwiecińska