

**PREZYDENT MIASTA OŚWIĘCIM**  
32-600 Oświęcim, ul. Zaborska 2  
tel. 33 842 91 00, fax 33 842 91 99

Znak sprawy:

OR-o.0003.67.2023.V

Oświęcim, dnia 18 grudnia 2023 r.

**Pan**  
**Waldemar Łoziński**  
**Radny Miasta Oświęcim**

W nawiązaniu do interpelacji złożonej w dniu 14 listopada 2023 r. znak: OR-b.0003.76.2023 w sprawie kamienicy przy ulicy L. Solskiego i Pl. Kościuszki 6 i 7 oraz przywrócenia do ruchu wyłączanego przejścia dla pieszych zlokalizowanego w obrębie skrzyżowania ulicy Dąbrowskiego z ulicą wzdłuż zachodniej pierzei Placu Kościuszki w Oświęcimiu w załączeniu przesyłam kserokopię pisma z dnia 06 grudnia 2023 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Oświęcimiu dotyczącego powyższej sprawy.

**PREZYDENT MIASTA**

**Janusz Chwierut**

Otrzymują:

1. Adresat.
2. Wydz. OR
3. Wydz. ZK, a/a





POWIATOWY INSPEKTORAT  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w Oświęcimiu  
32-602 Oświęcim, ul. Łukasiewicza 4  
tel./fax (033) 844 47 25  
NIP 540-20-67-506

PINB. 7356-25/08/BO

PINB. 7357-5/10/KZ

PINB. 7357-27/10/WH

URZĄD MIASTA OŚWIECIM	
KANCELARIA OGÓLNA	
Poz. dziennika koresp.	
wpłynęło	11-12-2023
liczba zał.	
Nr sprawy	

Oświęcim, dnia 06 grudnia 2023 r.

Prezydent Miasta Oświęcim

ul. Zaborska 2

32-600 Oświęcim

Dot. ZK.5520.4.2023

W odpowiedzi na pismo z dnia 21 listopada 2023r. (data prezentaty 23.11.2023r.) oraz w nawiązaniu do uprzednio prowadzonej korespondencji informuję, iż od decyzji tut. organu z dnia 10 maja 2021r., 12.05.2021r., 12.05.2021r., a dotyczących nieodpowiedniego stanu technicznego budynków zlokalizowanych w Oświęcimiu przy ul. Kościuszki 7 i 6, ul. Solskiego 10, zostały złożone odwołania przez część współwłaścicieli. Akta przedmiotowych postępowań zostały przekazane do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie celem rozpatrzenia zgodnie z kompetencjami. Równocześnie wskazuję iż postępowanie odwoławcze nie zostało nadal zakończone.

W związku z pismem Prokuratora Rejonowego w Oświęcimiu dotyczącym zakresu prac podjętych przez inwestora, zabezpieczenia wskazanych obiektów przed dalszą degradacją, stopnia ich zaawansowania, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Oświęcimiu w dniu 11 października 2022r. przeprowadził czynności kontrolne. Dokonano kontroli obiektu kamienicy oznaczonej Plac Tadeusza Kościuszki 6. Ustalono, iż zostały wykonane:

- wymiana elementów konstrukcyjnych tj. stropy wszystkich kondygnacji wymienione,
- rozebrane przewody kominowe,
- wymieniono więźbę z odstępstwem tj. wykonano konstrukcję lukarn w liczbie 4,
- nie wykonano pokrycia dachowego – w dacie czynności kontrolnych trwały roboty budowlane,
- wykonano odtworzenie ściany zewnętrznej klatki schodowej od strony oficyny,
- wykonano demontaż ścian oficyny pierwotnie wg. oświadczenia obecnego Pana Krystiana Witek do poziomu stropu nad parterem, następnie w związku z realnym zagrożeniem dokonano rozbiórki do poziomu posadzki parteru a następnie odtworzono wraz z fundamentem – przedstawiono do wglądu „Ekspertyzę techniczno – konstrukcyjną” z daty 10.06.2021r., autorstwa Zbigniewa Łomnickiego.

Stan zaawansowania robót zabezpieczających w zakresie oficyny – do wykonania pozostało więcie opaskowe, konstrukcja dachu i pokrycie dachowe.

Roboty jw. prowadzone pod nadzorem kierownika budowy Pana Stanisława Makuszewskiego oraz Pana Janusza Smerda jako inspektora nadzoru inwestorskiego. Teren ogrodzony, zabezpieczony i oznaczony tablicą budowy.

Uzupełniając do protokołu – na pierwszym piętrze z uwagi na zużycie techniczne budulca wymieniono substancję ścian nośnych. Ponadto w kondygnacji poddasza wykonano dodatkowo ściany działowe. Od strony wschodniej wykonano okna połaciowe w liczbie 7. Dodatkowo wymieniono elementy konstrukcyjne klatki schodowej – spoczniki i bieg kondygnacji poddasza z zachowaniem układu.

Nadzór archeologiczny prowadzony przez Panią Małgorzatę Kolasa – Andrusiak, do wglądu przedstawiono oświadczenie o podjęciu pełnienia nadzoru z daty 09.06.2021r.

W dniu 12 października 2022r. do siedziby tut. organu wpłynęło oświadczenie LTC Company sp. z o.o. sp. k., w którym to spółka wskazała, iż konstrukcja dachu kamienicy oznaczonej Plac Tadeusza Kościuszki 6 zostanie przywrócona do pierwotnego kształtu, a co za tym idzie wykonane 4 lukarny zostaną zdemontowane.

Kolejne czynności kontrolne przeprowadzono w dniu 07.11.2022r. Nie stawiała się Pani Bernadetta Adamus oraz pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli, za wyjątkiem pełnomocnika LTC Company sp.



z o.o. sp. k. W zakresie budynku oznaczonego Plac Tadeusza Kościuszki 6 nie wykonano żadnych robót budowlanych od czasu ostatniej kontroli tj. dnia 11 października 2022r.

W zakresie budynku oznaczonego Plac Tadeusza Kościuszki 7 ustalono, iż :

- wykonano wymianę stropów poczynawszy od kondygnacji parteru strop wzmocniony, następnie nad kondygnacją I i II kondygnacji został wymieniony na nowy. Ponadto uprzednio rozebrano wszystkie ścianki działowe w celu wymiany stropów. Zgodnie z oświadczeniem ścianki działowe zostały następnie odtworzone.

- wykonano w miejsce uprzedniej konstrukcji dachowej nową wraz z pokryciem z odstępstwami tj. wykonano okna połaciowe w liczbie 20, zmieniono kąt nachylenia dachu nad klatką schodową. W dacie czynności kontrolnych trwały roboty budowlane w zakresie uzupełnienia ubytków ścian konstrukcyjnych w obrębie klatki schodowej. Według oświadczenia na poszczególnych kondygnacjach nie wydzielono dodatkowych lokali mieszkalnych.

Budynek oznaczony Solskiego 10 – zakres analogiczny jak w budynku Plac Tadeusza Kościuszki 7, za wyjątkiem odstępstw tj. dotyczących pokrycia dachowego – czyli wykonano 6 lukarn, 18 okien połaciowych, bez zmiany kąta nachylenia dachu.

Zgodnie z oświadczeniem pełnomocnika, spółka nie przystąpiła do rozbiórki lukarn i doprowadzenia pokrycia dachowego do stanu zgodnego z decyzjami nakazowymi z uwagi na to, iż koniecznym było kontynuowanie robót zabezpieczających. Dalej oświadczył, iż od dnia jutrzejszego spółka przystąpi do ww. robót.

Uzupełniając do protokołu – rozebrano przewody kominowe, bez odtworzenia – dotyczy kamienicy Kościuszki 7 i Solskiego 10.

W dniu 15 listopada 2022r. do siedziby tut. organu wpłynęło pismo LTC Company sp. z o.o. sp.k. zatytułowane „Oświadczenie”. W piśmie wskazano, iż lukarny dachu kamienicy Plac Kościuszki 6 zostały zdemontowane a dach został zabezpieczony i przywrócony do kształtu zgodnego z projektem. Załączono również zdjęcia fotograficzne potwierdzające powyższe.

Kolejne pismo spółki jw. wpłynęło w dniu 28 listopada 2022r. Poinformowano, iż w zakresie kamienicy oznaczonych Kościuszki 7 i Solskiego 10 lukarny zostały zdemontowane a dach zostanie zabezpieczony i przywrócony do należytego kształtu zgodnego z projektem. Przedstawiono również zdjęcia fotograficzne obrazujące powyższe.

Mając na uwadze, iż nadal nie zostało zakończone postępowanie odwoławcze, tut. organ nie przeprowadzał ponownych czynności kontrolnych. Równocześnie wskazuję, iż decyzje tut. organu są decyzjami częściowymi, którymi orzeczono o nakazie wykonania robót budowlanych zabezpieczających obiekty przed dalszą degradacją i zawaleniem. Wskazane decyzje nie rozstrzygają w całości o robotach budowlanych niezbędnych do doprowadzenia obiektów do należytego stanu technicznego, a jedynie usuwają stan bezpośredniego zagrożenia zawalenia się obiektów. Postępowania administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektów jw. będą kontynuowane po rozstrzygnięciu przez Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, w celu doprowadzenia obiektów do należytego stanu technicznego. Odpowiedni stan techniczny budynku to stan jego pełnej sprawności, brak jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą spowodować niebezpieczeństwo przy jego użytkowaniu oraz jego zgodność z wymaganiami określonymi w przepisach prawa w szczególności w warunkach technicznych.

Równocześnie wskazuję, iż zgodnie z zapisami postanowieniami Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie w sprawie uzgodnienia w zakresie wykonania robót budowlanych zabezpieczających obiektów zlokalizowanych przy ul. Solskiego 10, ul. T.Kościuszki 6 oraz 7, na wszystkie prace przy elewacji należy uzyskać wyprzedzające pozwolenie konserwatorskie a prace należy prowadzić na podstawie programu prac konserwatorskich sporządzonego przez uprawnionego konserwatora dzieł sztuki. Nadto Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie wskazał, iż na wszelkie roboty budowlane obejmujące zewnątrz budynku a wykraczające poza zakres dokumentacji należy uzyskać pozwolenie MWKZ w Krakowie. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż elewacja obiektów została uprzednio zabezpieczona, tut. organ orzeknie w zakresie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do należytego stanu technicznego m.in. elewacji obiektów w decyzjach kończących postępowania.



Ponadto informuję, iż tut. organ nie wstrzymywał użytkowania chodnika wzdłuż obiektów jw., jak również przejścia dla pieszych - wykracza to bowiem poza zakres kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Oświęcimiu. Tut. Organ decyzją z dnia 12.03.2019r. orzekł na rzecz Pani Teresy Wyrobiec, Pana Andrzeja Byrskiego, Pani Zofii Jaskowskiej jako współwłaścicieli działki nr ewid. 2582 w Oświęcimiu, reprezentowanych przez Adwokata Pawła Andrzeja Król, Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Krakowie przy ulicy Hieronima Wietora 9 oraz na rzecz Pana Ronny'ego Gerstner oraz Pana Gideon'a Gerstner jako współwłaścicieli działki nr ewid. 2582 w Oświęcimiu reprezentowanych przez Adwokata Mariolę Hawel – Tocker oraz Adwokata Joannę Wojnar - Pleszkę, Hawel Tocker &Co. International law Services Sp. z o.o., ul. Starowiślna 19 w Krakowie oraz na rzecz Pani Bernadetty Adamus jako właścicielki wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 3 o:

1. Nakazie wyłączenia z użytkowania całości obiektu budowlanego, zlokalizowanego w Oświęcimiu, ul. Placu Kościuszki 6. Ponadto zarządzono o:
2. umieszczeniu na obiekcie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
3. wykonaniu portalu drewnianego na całej długości kamienicy wzdłuż elewacji o wysięgu min. 2 m;
4. zabezpieczeniu specjalistyczną siatką elewacji na całej wysokości, stałe przytwierdzoną do nieruchomych elementów gzymsu oraz drewnianych elementów zabezpieczenia wzdłuż budynku.

Roboty wymienione w punktach 3 i 4 polecono wykonać pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia. Decyzji w zakresie opróżnienia i wyłączenia z użytkowania nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Określono termin wykonania zarządzonego powyżej obowiązku na 3 od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Odnosnie prac budowlanych polegających na nałożeniu siatek na elewacje oraz wybudowanie zadaszenia drewnianego z podparciami wzdłuż elewacji budynków przy Placu Kościuszki 7 oraz Solskiego 10 tut. organ informuje, iż w zakresie budynku przy ulicy Solskiego 10 decyzją z dnia 18.01.2019r. na rzecz Pani Zofii Jaskowskiej reprezentowanej przez Adwokata Pawła Andrzeja Król, Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Krakowie przy ulicy Hieronima Wietora 9, Pani Teresy Wyrobiec, Pana Andrzeja Byrskiego oraz na rzecz Pana Ronny'ego Gerstner oraz Pana Gideon'a Gerstner reprezentowanych przez Adwokata Mariolę Hawel – Tocker oraz Adwokata Joannę Wojnar - Pleszkę, Hawel Tocker &Co. International law Services Sp. z o.o., ul. Starowiślna 19 w Krakowie, jako współwłaścicieli budynku mieszkalno – usługowego, zlokalizowanego w Oświęcimiu przy ulicy Solskiego 10, działka nr ewid. 2559 w Oświęcimiu o:

1. Nakazie wyłączenia z użytkowania całości obiektu budowlanego, zlokalizowanego w Oświęcimiu, ul. Solskiego 10. Ponadto zarządzono o:
2. umieszczeniu na obiekcie zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
3. wykonaniu portalu drewnianego na całej długości kamienicy wzdłuż elewacji o wysięgu min. 2 m;
4. zabezpieczeniu specjalistyczną siatką elewacji na całej wysokości, stałe przytwierdzoną do nieruchomych elementów gzymsu oraz drewnianych elementów zabezpieczenia wzdłuż budynku.

Roboty wymienione w punktach 3 i 4 wykonać pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia. Decyzji w zakresie opróżnienia i wyłączenia z użytkowania nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. Określono termin wykonania zarządzonego powyżej obowiązku na 3 od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Od powyższej decyzji Pani Teresa Wyrobiec, Pan Andrzej Byrski, Pani Zofia Jaskowska jako współwłaściciele działki nr ewid. 2582 w Oświęcimiu, reprezentowani przez Adwokata Pawła Andrzeja Król, Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Krakowie przy ulicy Hieronima Wietora 9 wnieśli odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie.

Decyzją z dnia 10.02.2017r. tut. Organ orzekł o nakazie wyłączenia z użytkowania budynku zlokalizowanego przy Placu Kościuszki 7 w Oświęcimiu. Pomimo, iż wykonano portal drewniany z podparciami wzdłuż elewacji budynku zlokalizowanego przy Placu Kościuszki 7 oraz zabezpieczenie elewacji specjalistyczną siatką przechodzenie pod budynkiem jest zabronione bowiem nakaz wyłączenia z użytkowania całego budynku oznacza również zakaz przechodzenia pod budynkiem (przejście przez podcienie narożne). Znajdujący się w kubaturze budynku podcień stanowi część obiektu budowlanego jakim jest przedmiotowy budynek. W związku z tym, że budynek został wyłączony z użytkowania – to także teren zwyczajowo wykorzystywany jako ciąg komunikacji pieszej zlokalizowany w podcieniach został wyłączony z użytkowania.



Prawidłowość dotychczas wykonanych zabezpieczeń w postaci zadaszeń wzdłuż elewacji budynków wraz z montażem siatki zabezpieczającej na elewacji budynków zlokalizowanych przy Placu Kościuszki 6 i 7 oraz ulicy Solskiego 10 została potwierdzona przez inż. Piotra Pezdę w ww. ekspertyzach stanu technicznego budynków zlokalizowanych jw. Jednakże biorąc pod uwagę, iż od daty opracowań jw. upłynął znaczny okres czasu, tut. organ dokona kontroli nieruchomości w tym zakresie.

POWIATOWY INSPEKTOR  
Nadzoru Budowlanego  
w Oświęcimiu  
mgr inż. architekt *Lukasz Then*

**Otrzymują:**

1. Adresat;
2. A/a, KZ.