

Spis treści

1. Strona tytułowa	2
2. Spis treści.....	2
3. Załączniki do projektu	3

Spis załączników

- Załącznik 1: Pismo MKZ z dnia 30.05.2022
- Załącznik 2: Pismo MKZ z dnia 10.08.2022
- Załącznik 3: Karta adresowa zabytku
- Załącznik 4: Decyzja PINB nr 152/2022

3. Załączniki do projektu



Urząd Miasta Ruda Śląska
Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
plac Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska
tel. 32 244 90 00 wew. 3240, fax: 32 248 73 48
e mail: zabytki@ruda-sl.pl, www.rudaslaska.pl,
www.mkzruda.pl, www.wirtualnaruda.pl

Znak sprawy: AZ.4125.242.2022

Ruda Śląska, dnia 30 maja 2022 r.

Pracownia Inżynierska MODYLION
Marek Wiśniewski
ul. Basenowa 41
41-711 Ruda Śląska

Dot.: Pisma z dnia 26.05.2022 r. w sprawie wytycznych konserwatorskich do remontu budynku położonego przy ul. Pileckiego 21 i 23 w Rudzie Śląskiej - Nowym Bytomiu.

W odpowiedzi na wniosek w sprawie jw. informuję, że budynki położone przy ul. Pileckiego 21 i 23 figurują w gminnej ewidencji zabytków na pozycji 602 oraz są objęte ochroną konserwatorską zgodnie z zapisami §8 ust. 2 tab.2 poz. 81 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym pomiędzy ulicą Zabrzeńską, ulicą 1 Maja, autostradą A4 oraz wschodnią granicą miasta Ruda Śląska (uchwała nr PR.0007.59.2018 z dnia 22 marca 2018 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 2701 zmieniona uchwałą nr PR.0007.27.2022 z dnia 24 lutego 2022 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r., poz. 1898).

W związku z powyższym podczas prac projektowych obejmujących przedmiotowe budynki należy uwzględnić poniższe wytyczne konserwatorskie:

- pokrycie dachowe należy projektować jako dachówkę ceramiczną karpiówkę w kolorze naturalnym, układaną w koronkę;
- prace związane ze likwidacją lub wymianą przewodów i instalacji nie mogą wpłynąć negatywnie na stan konstrukcji budynku, ani doprowadzić do uszkodzenia lub oszpecenia jego elewacji;
- projektowane nowe przewody czy kominy nie mogą wychodzić na elewację budynku. Należy pamiętać, że montaż na elewacjach budynków jakichkolwiek kominów oraz wszelkich innych konstrukcji wystających poza lico elewacji jest niedopuszczalny we wszystkich obiektach objętych ochroną konserwatorską na terenie miasta. Niedopuszczalne jest również wyprowadzanie spalin poprzez konstrukcje zlokalizowane na elewacjach tychże obiektów;
- kominy znajdujące się ponad dachem należy projektować jako ceglane, nieotynkowane;
- stolarka okienna lub drzwiowa należy poddać renowacji lub odtworzyć, przywracając oryginalne kształty, wymiary i podziały. Ewentualną wymianę stolarki okiennej na PCV można dokonać pod warunkiem zastosowania stolarki okiennej z zewnątrz koloru zielonego, zachowującej oryginalne kształty, wymiary i podziały, które powinny być wiernym odwzorowaniem oryginalnej

stolarki okiennej. Nie dopuszcza się stosowania szprosów międzyszybowych, a zastosowanie podziały powinny mieć charakter konstrukcyjny lub powinny być naklejone w formie listew na tafle szkła z zewnątrz. Minimalna szerokość listew podziałowych to 6 cm, grubość 2 cm. Przy zachowaniu powyższych wytycznych możliwa jest wymiana stolarki drewnianej na PCV;

- należy zachować, oczyścić i uzupełnić zniszczone lub uszkodzone historyczne kafelki podłogowe i schodowe.

Niniejsze pismo określa jedynie warunki ewentualnego remontu i nie zastępuje opinii konserwatorskiej czy uzgodnienia konserwatorskiego, które mogą zostać wydane po przedstawieniu projektów opisujących zakres planowanych prac.

Miejski Konserwator Zabytków

dr inż. arch. Łukasz Urbańczyk

Pouczenie:

1. Niniejsza opinia i zalecenia konserwatorskie zostały wydane na podstawie art. 27, art. 7, art. 19 ust. 3 oraz art. 22 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 840), § 1 ust. 3 porozumienia z dnia 19 sierpnia 2004 roku w sprawie powierzenia przez Wojewodę Śląskiego Gminie Ruda Śląska prowadzenia niektórych zadań z zakresu sprawowanej ochrony zabytków (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 83, poz. 2400) zmienionego aneksem nr 1 z dnia 8 czerwca 2010 roku oraz aneksem nr 2 z dnia 3 stycznia 2011, zgodnie z którym kompetencje w/w zakresie realizuje Miejski Konserwator Zabytków działający w imieniu Prezydenta Miasta Ruda Śląska i na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia, w formie pisemnej zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku. Miejski Konserwator Zabytków wydaje zalecenia i opinie w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie planów miejscowych lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Prezydent Miasta Ruda Śląska prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków, utworzoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta nr SP.0050.2.5.2013 z dnia 11.01.2013 r., zmienionym Zarządzeniem nr SP.0050.2.141.2020 z dnia 26.06.2020 r.

3. Opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z konieczności uzyskania wymaganych przez Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) oraz Ustawę o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 840) zezwoleń.

Do wiadomości:- a/a (oprac. S. Pichlak tel. +48 32 244 90 00 wew.3240)



Urząd Miasta Ruda Śląska
Biurowie Miejskiego Konserwatora Zabytków
plac Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska
tel. 32 244 90 00 wew. 3240, fax: 32 248 73 48
e mail: zabytki@ruda-sl.pl, www.rudaslaska.pl,
www.mkzruda.pl, www.wirtualnaruda.pl

Znak sprawy: dot. AZ.4125.242.2022

Ruda Śląska, dnia 10 sierpnia 2022 r.

Pracownia Inżynierska MODYLION
Marek Wiśniowski
ul. Basenowa 41
41-711 Ruda Śląska

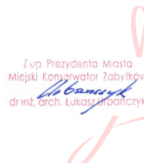
Dot.: Pisma z dnia 08.08.2022 r. w sprawie wytycznych konserwatorskich do remontu nawierzchni schodów zlokalizowanych w budynku przy ul. rotmistrza Witolda Pileckiego 21-23 w Rudzie Śląskiej - Nowym Bytomiu.

W odpowiedzi na pismo w sprawie jw. informuję, że zaproponowane przez wnioskodawcę zastosowanie kafelek gresowych o wymiarach 20x20cm i grubości 9mm na schodach i spocznikach zlokalizowanych w budynku położonym przy ul. rotmistrza Witolda Pileckiego 21-23 w Rudzie Śląskiej - Nowym Bytomiu **opiniuję pozytywnie pod względem konserwatorskim.**

Informuję jednocześnie, że w związku z faktem, że planowana naprawa schodów będzie stanowiła ingerencję prowadzącą do całkowitej wymiany historycznego budulca (okładzina schodów i spoczniki) zaleca się by jeden ze spoczników został zachowany w stanie oryginalnym (wyremontowany i wyłożony historycznymi płytkami). Spocznik ten będzie stanowił formę świadka historii ilustrującego oryginalny wygląd klatki schodowej. Płytki zastosowane na spoczniku powinny zostać dobrane z historycznych płytek odkutych z klatki schodowej. Wybrać należy najlepiej zachowane egzemplarze.

Przedmiotowy budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków na pozycji 602 oraz jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z zapisami §8 ust. 2 tab. 2 poz. 81 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ruda Śląska w obszarze zlokalizowanym pomiędzy ulicą Zabrzeńską, ulicą 1 Maja, autostradą A4 oraz wschodnią granicą miasta Ruda Śląska (uchwała nr PR.0007.59.2018 z dnia 22 marca 2018 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 2701 zmieniona uchwałą nr PR.0007.27.2022 z dnia 24 lutego 2022 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r., poz. 1898). Wykonanie remontu klatki schodowej obejmującego kompleksową naprawę schodów i spoczników stanowi działanie pożądane z konserwatorskiego punktu widzenia, prowadzące do poprawy stanu technicznego oraz stanu zachowania przedmiotowego zabytku. Z uwagi na fakt, że większość obecnie istniejących płytek jest silnie zdegradowana, istnieje możliwość przeprowadzenia ich kompleksowej wymiany przy zastosowaniu kafelek gresowych o wymiarach 20x20cm i grubości

9mm. Możliwe jest również wyłożenie kafelek w wariantcie kolorystycznym zaproponowanym przez wnioskodawcę, tj. użycie jaśniejszych płytek na spocznikach oraz ciemniejszych na biegach schodowych. Aby zagwarantować zachowanie historycznego charakteru klatki schodowej zaleca się by jeden ze spoczników został zachowany w stanie oryginalnym (wyremontowany i wyłożony oryginalnymi płytkami odkutymi z klatki schodowej podczas prowadzenia prac remontowych). Takie działanie pozwoli na fragmentaryczne utrwalenie historycznego wyglądu klatki schodowej i umożliwi zachowanie tego wizerunku dla przyszłych pokoleń. Wobec powyższego niniejsza opinia jest uzasadniona.



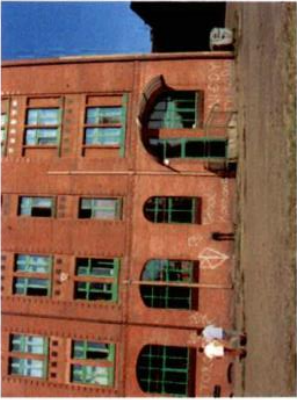
Elektronicznie
podpisany przez

Łukasz
Urbańczyk
Data: 2022.08.10
13:19:15 +02'00'

Pouczenie:

1. Niniejsza opinia i zalecenia konserwatorskie zostały wydane na podstawie art. 27, art. 7, art. 19 ust. 3 oraz art. 22 ust. 4 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 840), § 1 ust 3 porozumienia z dnia 19 sierpnia 2004 roku w sprawie powierzenia przez Wojewodę Śląskiego Gminie Ruda Śląska prowadzenia niektórych zadań z zakresu sprawowanej ochrony zabytków (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 83, poz. 2400) zmienionego aneksem nr 1 z dnia 8 czerwca 2010 roku oraz aneksem nr 2 z dnia 3 stycznia 2011, zgodnie z którym kompetencje w/w zakresie realizuje Miejski Konserwator Zabytków działający w imieniu Prezydenta Miasta Ruda Śląska, który na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia, w formie pisemnej zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku. Miejski Konserwator Zabytków wydaje zalecenia i opinie w stosunku do obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie planów miejscowych lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
2. Prezydent Miasta Ruda Śląska prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków, utworzoną Zarządzeniem nr SP.0050.2.5.2013 z dnia 11.01.2013 r., zmienionym Zarządzeniem nr SP.0050.2.141.2020 z dnia 26.06.2020 r.
3. Opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z konieczności uzyskania zezwoleń wymaganych przez Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 2351) oraz Ustawę o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 840).

Do wiadomości:

- a/a (oprac. Marta Lip-Kornatka, tel. +48 32 244 90 00 wew. 3240)

GEZ 602 / 606	KARTA ADRESOWA GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		5. Miejscowość Ruda Śląska - m. Dzielnica Nowy Bytom
1. Zabytek pozostałości kolonii robotniczej	2. Czas powstania 1880-1913		4. Adres Rotmistrza Witolda Pileckiego 21 - 23 Kod pocztowy 41-700 Nr ewidencyjny działki: 1.3612/68
mieszkalny	8. Fotografia z opisem wskazującym orientacji		5. Przynależność administracyjn województwo śląskie powiat Ruda Śląska - p.m. gmina Ruda Śląska
			6. Formy ochrony Zapis w planie zagospodarowania przestrzennego §8 ust. 2 tab.2 poz. 81 MPZP miasta Ruda Śląska (uchwała nr PR.0007.59.2018 z dnia 22 marca 2018 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 2701)
			Nr wpisu do rejestru zabytków z dnia granice wpisu
			7. Opracowanie karty (autor data podpis) Miejski Konserwator Zabytków 2 maja 2018 Miejski Konserwator Zabytków dr inż arch. Łukasz Urbaniczak

PRACOWNIA INŻYNIERSKA
NADZÓRU BUDOWLANEGO
w Rudzie Śląskiej
ul. Jodwigi Markowej 22
41-709 Ruda Śląska
PINB.5162.81.2020
W dalszej korespondencji proszę
poważać się na ww. znak sprawy.



Ruda Śląska, 13.04.2022 r.

Działając na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 80 ust. 2 pkt 1 i art. 83 ust. 1 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), w wyniku rozpoznania sprawy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej, przy ul. Pileckiego 23, w oparciu o ustalenia sporządzonej w lutym 2022 r., przez mgr inż. Marka Wiśniowskiego (upr. bud. nr SLK/4322/PBKb/15 w specjalności: konstrukcyjno - budowlanej) „Ekspertyzy konstrukcyjno - budowlanej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej,

nakazuje

Gminie Miasto Ruda Śląska - właścicielowi budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Rudzie Śląskiej przy ul. Pileckiego 23 na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 3612/68, wykonać następujące roboty budowlane mające na celu przywrócenia stanu technicznego ww. budynku do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami, w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego, higieny zdrowia i środowiska tj.:

1. Piwnice:
 - a) wymienić zawilgocone posadzki wraz z wykonaniem izolacji podposadzkowych z folii ułożonej na wyrównanym podłożu gruntowym i zagęszczonej warstwie piasku,
 - b) wymienić uszkodzone cegły w ścianach oraz zamurować zbędne otwory,
 - c) uzupełnić brakujące tynki lub wymienić na nowe, następnie pomalować farbami wapiennymi.
2. Instalacje:
 - a) wymienić wszystkie uszkodzone skrzynki instalacji elektrycznej,
 - b) usunąć zniszczone, niesprawne instalacje niskoprądowe: domofonową, sieci telewizji kablowej, internetu i tp.
 - c) uszczelnić instalację kanalizacyjną oraz przejścia tej instalacji przez ściany i stropy.
3. Klatka schodowa:
 - a) uzupełnić tynki na skosach wraz z wymianą deskowania,
 - b) uzupełnić tynki na korytarzach, klatce schodowej i ubikacjach na półpiętrze lub wymienić na nowe,
 - c) uzupełnić ubytki w stopniach schodów obłożonych płytkami z terakoty,
 - d) naprawić stolarkę okienną i drzwiową w częściach wspólnych lub wymienić na nową.
4. Dach:
 - a) wymienić pokrycie dachowe z dachówki oraz łąty drewniane,
 - b) zamocować dachową folię paroprzepuszczalną,
 - c) wzmocnić lub wymienić na nowe uszkodzone elementy więźby dachowej.
5. Kominy:
 - a) wymienić tynki na przewodach kominowych w przestrzeni strychu oraz ponad dachem,
 - b) zabudować brakujące zamknięcia wyczystek kominowych,
 - c) przemurować ściany kominowe w miejscach ubytków,

w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.

UZASADNIENIE

W dniu 20.11.2020 r. do tut. Organu wpłynęło pismo Pani Patrycji Dobroczyk lokatorki budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej informujące o złym stanie technicznym tego budynku, w którym wskazała:

- stan techniczny klatki schodowej nie nadaje się do zamieszkania,
- instalacja elektryczna jest niezabezpieczona widać po ścianach, że są zwarcia prądu,
- zamiast okien są drewniane dytki, albo wcale nie są zabezpieczone,

- brak oświetlenia przed wejściem do klatki,
 - tynk odpada ze ścian, a także schody i poręcze są niebezpieczne dla użytkownika,
- W dniu 24.11.2020 r. tut. Organ zawiadomił MPGM TBS Sp. z o. o. - zarządcę przedmiotowego budynku o terminie przeprowadzenia czynności kontrolnych stanu technicznego tego budynku.

Następnie w dniu 25.11.2020 r. ponownie wpłynęło pismo Pani Patrycji Dobroczyk, w którym wskazała: „informuję po raz kolejny, że stan elektryczny klatki schodowej jak i nie zabezpieczone okna, odpadające tynki ze ścian, popękane podłogi korytarza zagrażają życiu mieszkańcom. Z obawy o życie moich dzieci informuję, iż nie będą podjęte jakiegokolwiek kroki przesyłam sprawę dalej. Przesyłam zdjęcia stanu faktycznego.”

W dniu 14.12.2020 r. pracownicy tut. Organu przeprowadzili z udziałem przedstawiciela zarządcy budynku czynności kontrolne stanu technicznego przedmiotowego budynku, w czasie których stwierdzili:

- nie stwierdzono pęknięć elementów konstrukcyjnych budynku,
- schody do piwnicy zniszczone,
- schody wewnętrzne wykazują wieloletnie zużycie,
- instalacja elektryczna w piwnicy uszkodzona,
- posadzka w piwnicy na gruncie zawilgocona,
- okna klatki schodowej zabezpieczone płytami OSB,
- klatka schodowa zaniedbana.

Podczas wykonywania czynności kontrolnych przedstawiciel zarządcy budynku przekazał protokoły kontroli okresowych stanu technicznego budynku jw.:

- Protokół nr 1877/19/17 z dnia 20.12.2019 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych - spalinowych - wentylacyjnych, w którym autor wskazał: „w m. nr 2 - należy wymienić przepalony piec węglowy w pokoju na nowy; m. nr 4, 6 - pustostany, 7A, 8 i 9 - pustostany, 10, 12 i 13 - pustostany”,
- Protokół przeglądu i konserwacji instalacji gazowej z dnia 02.08.2019 r.,
- Protokół badania skuteczności szybkiego wyłączenia z dnia 18.07.2019 r., w którym autor wskazał: w pkt. 7 wyniki pomiarów - „pozytywny”, w pkt. 9 Instalacja nadaje się do eksploatacji - uwagi - „instalacja na klatce schodowej zdewastowana do wymiany”.
- Protokół z okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku - przegląd 5 - letni w 2018 roku sporządzony przez mgr inż. Rafała Łaskę (upr. bud. SLK/0422/OWOK/04), w którym autor wskazał:
 - w pkt. 1.2 stan pokrycia dachowego - zły - wymaga remontu pokrycia dachowego,
 - w pkt. 1.3 stan techniczny obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych - zły - wymagają wymiany,
 - w pkt. 4.1 ściany konstrukcyjne piwnic - wymaga remontu w zakresie: uzupełnienia ubytków tynków, zawilgocone: tak,
 - w pkt. 4.2 ściany zewnętrzne - wymaga remontu w zakresie: odtworzenie izolacji przeciwwilgociowej, zawilgocone: tak,
 - w pkt. 6.6 tynki klatki schodowej, powłoki malarskie - stan techniczny - zły.
- Protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu nr 41/G/2019 z dnia 16.12.2019 r. sporządzony przez mgr inż. Rafała Łaskę (upr. bud. SLK/0422/OWOK/04), w którym autor wskazał: w pkt. 7 Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania:
 - pokrycie dachu wymaga remontu,
 - kominy ponad dachem wymagają przemurowania,
 - uzupełnić ubytki tynków ścian piwnic,
 - uzupełnić ubytki cegieł i spoin od strony podwórza.

W dniu 01.03.2021 r. tut. Organ po analizie złożonych protokołów zwrócił się do MPGM TBS Sp. z o. o. o dostarczenie do tut. Inspektoratu w terminie do 31.03.2021 r.:

1. aktualnego protokołu z kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 2. aktualnego protokołu z kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowej,
 3. aktualnego protokołu z kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- Jednocześnie w terminie jw. w oparciu o art. 70 Pb zwrócił się o dostarczenie do tut. Inspektoratu:
1. protokołu potwierdzającego usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w protokole badań i sprawdzeń instalacji elektrycznej z dnia 18.07.2019 r., tj. wymiany zdewastowanej instalacji na klatce schodowej, autoryzowanego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia,
 2. protokołu potwierdzającego usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w protokole z czynności kontrolnych tut. Organu, autoryzowanego przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, tj. naprawy instalacji elektrycznej w piwnicy.

W dniu 31.03.2021 r. do tut. Inspektoratu wpłynęły protokoły okresowej kontroli stanu technicznego przedmiotowego budynku:

- Protokół badania skuteczności szybkiego wyłączania z dnia 18.07.2019 r., w którym autor wskazał:
 - w pkt. 7 wyniki pomiarów - „pozytywny”,
 - w pkt. 8 ocena stanu i montażu przewodów ochronnych /zerujących/- wynik pozytywny,
- Protokół przeglądu i konserwacji instalacji gazowej z dnia 30.10.2020 r.,
- Protokół nr 1877/19/17 z dnia 20.12.2019 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych - spalinowych - wentylacyjnych, w którym autor wskazał: „w m. nr 2 - należy wymienić przepalony piec węglowy w pokoju na nowy; m. nr 4, 6 - pustostany, 7A, 8 i 9 - pustostany, 10, 12 i 13 - pustostany”,
- Protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu z dnia 04.12.2020 r. sporządzony przez mgr inż. Rafała Laskę (upr. bud. SLK/0422/OWOK/04), w którym autor wskazał:
 - w pkt. 7 Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania:
 - pokrycie dachu wymaga remontu,
 - kominy ponad dachem wymagają przemurowania,
 - uzupełnić ubytki tynków ścian piwnic,
 - uzupełnić ubytki cegieł i spoin od strony podwórza.

W dniu 14.07.2021 r. Śląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Katowicach przekazał tut. Organowi skargę Pani Patrycji Dobroczyk celem, niezwłocznego ustosunkowania się do zawartych w niej zarzutów dotyczących stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej.

W dniu 26.07.2021 r. tut. Organ poinformował strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Rudzie Śląskiej przy ul. Pileckiego 23, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 3612/68 oraz wyznaczył na dzień 24.08.2021 r. przeprowadzenie dowodu z oględzin budynku jw.

Następnie w dniu 28.07.2021 r. tut. Inspektor przekazał Śląskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Katowicach odpowiedź na skargę Pani Patrycji Dobroczyk wraz z wyciągiem akt sprawy.

W dniu 17.08.2021 r. do PINB w Rudzie Śląskiej wpłynęło pismo Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w którym informuje Panią Patrycję Dobroczyk o sposobie załatwienia skargi.

Pismem z dnia 20.08.2021 r. tut. Organ poinformował Panią Patrycję Dobroczyk o podejmowanych kolejnych czynnościach oraz ustaleniach dokonanych w niniejszej sprawie.

W dniu 24.08.2021 r. pracownicy tut. Organu przeprowadzili dowód z oględzin przedmiotowego budynku, podczas których stwierdzili:

- posadzka piwnicy na gruncie zawilgocona,
 - schody do piwnicy z cegły zniszczone,
 - ubytki płytek w stopnicach,
 - w przestrzeni stropodachu na kominach brak tynków,
 - miejscowe ubytki dachówki karpiówki,
 - miejscowe zawilgocenia drewnianej konstrukcji dachu,
 - okna klatki schodowej zabezpieczone płytami OSB na I i II piętrze, na III piętrze płyty usunięte przez lokatorów,
 - na klatce schodowej w poziomie IV piętra na stropie odspojone tynki stropu spowodowane zalaniem.
- W trakcie oględzin przedstawiciel MPGM TBS Sp z o. o. ponownie przekazał:
- Protokół z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego obiektu z dnia 04.12.2020 r. sporządzony przez mgr inż. Rafała Laskę (upr. bud. SLK/0422/OWOK/04),
 - Protokół z okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku - przegląd 5 - letni w 2018 roku sporządzony przez mgr inż. Rafała Laskę (upr. bud. SLK/0422/OWOK/04),

Po analizie złożonych protokołów, w dniu 01.09.2021 r. tut. Organ zwrócił się do MPGM TBS Sp. z o. o. o dostarczenie w terminie do 30.09.2021 r. aktualnego protokołu z kontroli okresowej, wykonywanej co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Jednocześnie w oparciu o art. 70 Pb zwrócił się o dostarczenie w terminie do 31.10.2021 r. protokołów, autoryzowanych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia, potwierdzających usunięcie nieprawidłowości:

1. stwierdzonych przez tut. Organ w protokole z oględzin z dnia 24.08.2021 r. stanu technicznego budynku, w zakresie:

- naprawy zniszczonych schodów do piwnicy,
- uzupełnienia płytek w stopnicach schodów na klatce schodowej,
- otynkowania kominów w przestrzeni stropodachu,
- uzupełnienia brakujących dachówek,
- zabezpieczenia okna na klatce schodowej pomiędzy III i IV piętrzem,
- skucia odspojonych tynków na stropie klatki schodowej w poziomie IV piętra.

2. wskazanych w protokole okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku z dnia 04.12.2020 r., w zakresie:

- remontu pokrycia dachu,
- wymiany obróbek blacharskich,
- przemurowania kominów ponad dachem,
- uzupełnienia ubytków tynków ścian piwnic,

- uzupełnienia ubytków cegieł i spoin od strony podwórza.

Następnie pismem z dnia 08.09.2021 r. tut. Organ poinformował Panią Patrycję Dobroczyk o ustaleniach dokonanych w niniejszej sprawie.

W dniu 30.09.2021 r. MPGM TBS Sp. z o. o. w Rudzie Śląskiej przekazał protokół nr 1924/20/17 z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych, spalinowych, wentylacyjnych z dnia 17.09.2021 r., w którym mistrz kominarski stwierdził:

- w mieszkaniu nr 10 uszczelnić nieszczelności występujące przy podłączeniu pieca węglowego w kuchni oraz wymienić przepalony łącznik (rura zapiecowca) z pieca węglowego w pokoju,
- na strychu uzupełnić tynk na przewodach kominowych,
- na klatce schodowej brak 1 - szt. drzwiczek wycierowych,
- w piwnicy mieszkania nr 1 uszczelnić wspólny przewód wentylacyjny kuchenny przy szerokim przewodzie dymowym i ponad dachem wykonać boczne wyloty,
- pomimo ogłoszeń o okresowej kontroli i dwukrotnej próbie dojścia do mieszkań nie zastano nikogo w lokalach nr 2, 6, 7A, 7, 12 - pustostan, 14.

Następnie w dniu 26.10.2021 r. Śląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Katowicach przekazał tut. Organowi kopię ponownej skargi Pani Patrycji Dobroczyk i jednocześnie wniósł o ustosunkowanie się do podnoszonych w skardze zarzutów, w terminie 14 dni.

W dniu 29.10.2021 r. zarządca budynku jw. przedłożył w tut. Organie:

1. Pismo Kierownika Rejonu Eksploatacji Budynków nr 6, w którym poinformowano o wykonaniu następujących prac remontowych:

- naprawa zniszczonych schodów do piwnicy oraz skucie luźnych tynków na ścianach w piwnicy,
- uzupełnienie ubytków płytek w stopnicach schodów na klatce schodowej zaprawą betonową,
- zabezpieczenie okna na klatce schodowej pomiędzy II i IV piętrem,
- skucie odspojonych tynków na stropie klatki schodowej w poziomie IV piętra,
- usunięcie powyrwanych przewodów nieczynnej instalacji domofonowej na klatce schodowej

2. Protokół badań skuteczności samoczynnego wyłaczania z dnia 27.10.2021 r. z pozytywnym wynikiem pomiarów.

Ponadto poinformowano tut. Organ, że instalacja elektryczna spełnia wymogi bezpiecznej obsługi urządzeń elektrycznych i nadaje się do eksploatacji oraz że została zawarta umowa na uszczelnienie komina wentylacyjnego.

W dniu 03.11.2021 r. tut. Organ przedstawił Śląskiemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Katowicach stanowisko w niniejszej sprawie wraz z niezbędnymi odpisami z akt sprawy.

Następnie w dniu 12.11.2021 r. Pani Patrycja Dobroczyk poinformowała tut. Organ o przecieku wody przez strop na półpiętrze z pomieszczenia WC prawdopodobnie z kanalizacji.

W dniu 15.11.2021 r. tut. Organ przekazał MPGM TBS Sp. z o. o. - zarządcy przedmiotowego budynku kopię pisma Pani Patrycji Dobroczyk celem zapoznania się i podjęcia stosownych działań zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. Równocześnie zwrócił się o poinformowanie w terminie 3 dni, o sposobie usunięcia awarii rury kanalizacyjnej.

W dniu 24.11.2021 r. do tut. Organu wpłynęło pismo MPGM TBS Sp. z o. o., w którym poinformowano, że przyczyną awarii instalacji kanalizacyjnej w dniu 12.11.2021 r. była dwukrotna dewastacja instalacji wody zimnej w pomieszczeniu WC wspólnym na klatce schodowej. Instalacja została naprawiona.

W dniu 25.11.2021 r. do tut. Organu wpłynęła kopia pisma Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach skierowanego do Pani Patrycji Dobroczyk, zawiadamiającego o sposobie załatwienia skargi.

Wobec powtarzających się nieprawidłowości wskazywanych w protokołach kontroli okresowych stanu technicznego przedmiotowego budynku, a w szczególności nieprawidłowości wynikających z protokołu z okresowej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej budynku - przegląd 5 - letni w 2018 r. w szczególności dotyczących nieszczelności dachu, spękań kominów oraz zawilgoconych ścian piwnic, jak również nieprawidłowości wskazanych przez Panią Patrycję Dobroczyk, lokatorkę tego budynku, które mogą spowodować zagrożenie zdrowia ludzi, tut. Organ postanowieniem nr 394/2021 z dnia 07.12.2021 r. nałożył na zarządcę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej, obowiązek przedłożenia w terminie do 28 lutego 2022 r. ekspertyzy stanu technicznego przedmiotowego budynku, zawierającej wskazanie przyczyn powstałych w budynku nieprawidłowości wraz z zakresem robót budowlanych lub innych czynności koniecznych do wykonania, w celu przywrócenia jego właściwego stanu technicznego.

W dniu 10.03.2022 r. do tut. Organu wpłynęła „Ekspertyza konstrukcyjno - budowlana stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 3612/68” sporządzona w lutym 2022 r. przez mgr inż. Marka Wiśniowskiego, w której autor stwierdził:

w pkt. 7. Sposób wykonania robót:

- roboty należy rozpocząć od uporządkowania i zabezpieczenia instalacji elektrycznej; w tym celu należy wymienić wszystkie uszkodzone skrzynki, w których znajdują się elementy instalacji elektrycznej,
- instalacje kanalizacyjne należy przebudować w taki sposób, aby była zapewniona ich szczelność; należy również uszczelnąć wszystkie przejścia przez przegrody budowlane: ściany i stropy,
- w budynku na korytarzach i klatce schodowej oraz w ubikacjach wymienić 100% tynków wraz z uzupełnieniem tynku na skosach,
- należy wykonać roboty posadzkowe, polegające na uzupełnieniu ubytków, głównie w stopniach schodów obłożonych płytkami z terakoty lub wymienić je w całości na nowe; wskazana jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynku,
- wykonać prace remontowe w piwnicach:
 - wymiana zawilgoconych posadzek wraz z wykonaniem izolacji podposadzkowych z folii ułożonej na wyrównanym podłożu gruntowym i zagęszczonej warstwie piasku,
 - zamurowanie zbędnych otworów w ścianach oraz wymiana uszkodzonych cegieł,
 - wykonanie nowych tynków, tynki I kategorii pomalować farbami wapiennymi,
- wymienić pokrycie dachowe, uszkodzone, zgnite elementy więźby dachowej należy wzmocnić lub wymienić na nowe, wraz z dachówkami wymienićłaty i zamocować dachową folię paroprzepuszczalną,
- wymienić tynki na kominach w przestrzeni strychu oraz ponad dachem, zabudować brakujące zamknięcia wyrostek kominarskich oraz przemurować ściany kominowe w miejscach ubytków.

w pkt. 8. Podsumowanie: „Z uwagi na objęcie budynku ochroną konserwatorską, zastosowane materiały budowlane należy uzgodnić z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Rudzie Śląskiej”.

Równocześnie we wnioskach i zaleceniach autor stwierdził, że „żadne elementy budynku nie stanowią zagrożenia pod względem nośności i stateczności konstrukcji”.

W dniu 28.03.2022 r. tut. Organ stosownie do dyspozycji art. 10 KPA, zawiadomił strony postępowania, że dysponuje niezbędnym materiałem dowodowym do rozstrzygnięcia sprawy dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Pileckiego 23 na działce oznaczonej geodezyjnie numerem 3612/68.

Następnie w dniu 31.03.2022 r. do tut. Organu wpłynęło pismo Pani Patrycji Dobroczyk wnoszące o informację jaką decyzję wydał PINB w Rudzie Śląskiej lub dlaczego taka decyzja nie została wydana. Ponadto w piśmie tym autorka stwierdziła:

„Niestety ale prace, które są wykonywane przez Zarządcę budynku nie spełniają warunków do odpowiedniego i bezpiecznego zamieszkania:

- nadal nie są odpowiednio zabezpieczone okna i wloty kanalizacyjne,
- instalacja elektryczna jest źle zabezpieczona lub całkowicie nie ma zabezpieczenia,
- opadający tynk z sufitów i ścian,
- prace dotyczące „po klejeniu” schodów zostały źle wykonane co przyczyniło się do kolejnej naprawy,
- widoczne pęknięcia i dziury na ścianach i stropach budynku,
- drzwi wejściowe jak można je tak nazwać, ponieważ nawet nie można ich zamknąć”.

Jednocześnie wezwała PINB w Rudzie Śląskiej do ustosunkowania się do pisma z dnia 29.10.2021 r., w którym zarządcą budynku i jednocześnie Zastępcą Prezydenta Miasta Ruda Śląska Michał Pierończyk stwierdza, iż stan techniczny budynku przy ul. rtm. Witolda Pileckiego 23 po przeprowadzonej kontroli organ nadzoru budowlanego nie stwierdził zagrożenia życia i zdrowia zamieszkałych go osób.

Pismem z dnia 06.04.2022 r. tut. Organ udzielił Pani Patrycji Dobroczyk odpowiedzi na pismo z dnia 31.03.2022 r. Jednocześnie wobec zatytuowania ww. pisma jako „Skarga”, wezwał Panią Patrycję Dobroczyk do spełnienia w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego wezwania, wymagań ustalonych przepisami prawa, tj. sprecyzowania treści żądania zawartego w piśmie z dnia 30.03.2022 r. poprzez wskazanie, czy stanowi ono skargę w trybie art.277 k.p.a.

Następnie w dniu 12.04.2022 r. do tut. Organu wpłynęło ponaglenie Pani Patrycji Dobroczyk dotyczące prowadzonego postępowania w sprawie stanu technicznego budynku wielorodzinnego przy ulicy Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej.

Biorąc pod uwagę zebrany materiał dowodowy, wnioski „Ekspertyzy techniczno - budowlanej” z lutego 2022 r. wskazujące na konieczność wykonania w budynku przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej robót budowlanych naprawczych, w celu przywrócenia stanu technicznego ww. budynku do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami, w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego, higieny zdrowia i środowiska, tut. Organ niniejszą decyzją nakazał Gminie Miastu Ruda Śląska - właścicielowi budynku przy ul. Pileckiego 23 w Rudzie Śląskiej wykonanie robót budowlanych naprawczych przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wskazanych w sentencji decyzji, zgodnie z zaleceniami ww. ekspertyzy, w terminie do 30 grudnia 2022 r.

Zgodnie z art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego 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.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Katowicach za pośrednictwem tutejszego Organu, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec tut. Organu. Z dniem doręczenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Rudzie Śląskiej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Podpisany Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Rudzie Śląskiej
[Signature]
Anna Bujewicz

Pouczenie:

1. Roboty budowlane nakazane niniejszą decyzją należy prowadzić zapewniając warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
2. Po wykonaniu robót nakazanych niniejszą decyzją, należy przedłożyć protokół odbioru technicznego potwierdzający ich wykonanie, zgodnie z niniejszą decyzją oraz wygrodzić, zabezpieczyć i oznakować zagrożony teren.

Otrzymuje celem wykonania:

1. Gmina Miasto Ruda Śląska	pl. Jana Pawła II 6	41-709 Ruda Śląska
-----------------------------	---------------------	--------------------

Otrzymuje:

2. Prezydent Miasta Ruda Śląska jako: - Organ administracji architektoniczno - budowlanej	pl. Jana Pawła II 6	41-709 Ruda Śląska
3. MPGM TBS Sp. z o. o.	ul. 1 Maja 218	41-709 Ruda Śląska
4. Miejski Konserwator Zabytków, Urząd Miasta Ruda Śląska	pl. Jana Pawła II 6	41-709 Ruda Śląska

kopia a/a (opracował Zbigniew Marcinczak, tel. 32 771 71 07)