

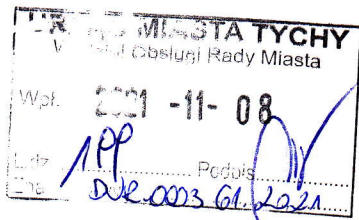


## GMINA MIASTA TYCHY

al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy  
tel. 32 776 33 33; fax 32 776 33 44  
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl  
NIP: 646 00 13 450; REGON: 276255507

## WYDZIAŁ BUDOWNICTWA

Tychy, dnia 4 listopada 2021 r.



### Odpowiedź na interpelację radnych:

Iwona Oleksiak  
Aleksandra Wysocka-Siembiga  
Anita Skapczyk  
Marek Gołosz  
Sławomir Wróbel  
Jarosław Hajduk  
Andrzej Kściuczyk

Sygn. sprawy DUR.0003.61.2021

Szanowna Pani  
Barbara Konieczna  
Przewodnicząca  
Rady Miasta Tychy

W odpowiedzi na interpelację Radnych Miasta Tychy Państwa: Iwony Oleksiak, Aleksandry Wysockiej-Siembiga, Anity Skapczyk, Marka Gołosza, Sławomira Wróbla, Jarosława Hajduka i Andrzeja Kściuczyk odnośnie „statusu inwestycji przy budynku Biblioteczna 27-29 oraz rekultywacji/naprawy ściany północnej samego budynku”, informuję, co następuje:

W pierwszej kolejności kategorycznie wskazuję, iż nie jest uprawnionym twierdzenie, jakoby Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Bibliotecznej 27-29 nie były przekazywane rzetelne informacje w sprawie planowanej inwestycji na sąsiedniej działce nr 4887/33 położonej przy ul. Bibliotecznej i Bohaterów Warszawy w Tychach. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. Bibliotecznej 27-29 jako posiadająca status strony w postępowaniu toczącym się w przedmiotowej sprawie.

Odpowiadając na pytania Radnych:

- **na czyj wniosek budynek przyległy do budynku Biblioteczna 27-29 został wyburzony (rozebrany)**

Na wniosek z dnia 14 grudnia 2020 r. firmy „ENTER” Eliza Mosakowska, Mirosław Bułka Spółka Jawna z siedzibą w Tychach zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na rozbiórkę „budynku w stanie surowym otwartym” położonym na działce 4887/33. O wszczęciu postępowania Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29, jako strona toczącego się postępowania administracyjnego została powiadomiona pismem z dnia 11 stycznia 2021 r. znak GWB.6741.32.2020.TD w trybie art. 61 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm., dalej k.p.a.). Ww. pismo zostało doręczone skutecznie Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 w dniu 20 stycznia 2021 r.

W ww. piśmie strona została m.in. pouczone o możliwości zgłaszania uwag do planowanej rozbiórki. W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego nie zostały zgłoszone przez Wspólnotę

Mieszkaniową nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 żadne uwagi. Po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym została wydana decyzja nr 46/2021 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 2 lutego 2021 r. znak GWB.6741.32.2020.TD zatwierdzająca projekt rozbiórki i udzielająca pozwolenia na ww. rozbiórkę. W ww. decyzji strona postępowania t.j. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 została pouczone o możliwości odwołania z czego nie skorzystała, a tym samym decyzja stała się ostateczna.

Po zakończeniu postępowania w dniu 2 marca 2021 r. z aktami sprawy zapoznali się: członek zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 i pracownik Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkaniowych w Tychach, co jest udokumentowane notatką służbową z dnia 2 marca 2021 r.

- ***czy obecnie jest złożony nowy wniosek o budowę jakiegokolwiek innego budynku w tym samym miejscu, a jeśli tak, to czy inwestycja była konsultowana z miejskim konserwatorem zabytków, czy zajęła się nim (rozpatrzeniem) Komisja ds. Estetyki Przestrzeni Miejskiej ? Czy są w tym temacie wydane jakiegokolwiek decyzje***

W dniu 9 grudnia 2020 r. został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oraz infrastrukturą techniczną na parcelach nr 4887/33, 5450/5322, 4888/33, 3962/33 położonych w Tychach przy ul. Bibliotecznej i Bohaterów Warszawy przez inwestora „ENTER” Eliza Mosakowska, Mirosław Bułka Spółka Jawna z siedzibą w Tychach. O wszczęciu postępowania ww. sprawie została zawiadomiona Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 pismem z dnia 29 stycznia 2021 r. znak GWB.6740.1.357.2020.ZB/TD oraz pouczone o możliwości składania uwag do planowanej inwestycji. W trakcie toczącego się postępowania były zgłaszane uwagi, co do planowanej inwestycji przez strony postępowania tj. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych i Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego została wydana decyzja nr 171/2021 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 12 kwietnia 2021 r. znak GWB.6740.1.357.2020.ZB/TD zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla ww. inwestycji. Od decyzji tej Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 złożyła odwołanie, które zostało rozpatrzone przez organ II instancji tj. Wojewodę Śląskiego. Decyzją z dnia 13 sierpnia 2021 r. znak IF XIV.7840.11.28.2021 Wojewoda Śląski po rozpatrzeniu odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 utrzymał zaskarżoną przez Wspólnotę decyzję w mocy, a tym samym decyzja ta stała się ostateczna w toku instancji, **a inwestor nabył prawo rozpoczęcia robót budowlanych**. Z informacji uzyskanych przez tut. organ od organu II instancji wynika, iż powołana powyżej decyzja Wojewody Śląskiego została zaskarżona przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, co dobitnie świadczy o wyjątkowo aktywnym udziale Wspólnoty w toczących się postępowaniach administracyjnych, a zarazem przeczy twierdzeniom o rzekomym braku informacji, o którym piszą w swej interpelacji Radni Miasta Tychy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w odniesieniu do planowanej inwestycji nie istniał obowiązek konsultowania jej z Miejskim Konserwatorem Zabytków ani też z Komisją ds. Estetyki Przestrzeni Miejskiej.

W myśl ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy zatwierdzonego Uchwałą nr XLIX/815/18 Rady Miasta Tychy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Starokościelnej, Jaworowej oraz Alei Bielskiej i Potoku Tyskiego w Tychach, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, poz. 4097 z dnia 27 czerwca 2018 r. przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Dodać należy, iż zgodnie z § 5 Zarządzenia nr 0050/39/20 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 20 lutego 2020 r. w sprawie powołania Komisji ds. Estetyki Przestrzeni Miejskiej ma ono wyłącznie zastosowanie do nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Tychy, nieruchomości jednostek organizacyjnych miasta Tychy i spółek miejskich, których większościovym, bądź wyłącznym właścicielem jest Gmina – Miasto Tychy, wszystkich innych nieruchomości, zarządzanych przez Prezydenta Miasta Tychy lub podległych mu instytucji i organów, zaś bezspornym jest iż inwestor planowanej inwestycji jest podmiotem prywatnym, do którego nie mają zastosowania ww. przepisy zarządzenia.

- ***czy poprzedni/obecni inwestorzy zostali zobowiązani do naprawy elewacji ściany północnej budynku Biblioteczna 27-29 po wyburzeniu/rozbraniu przylegającego budynku, jeśli nie, to czy są w tym temacie prowadzone rozmowy/ interwencje***

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tut. organ nie dysponuje takimi uprawnieniami. Sprawa naprawienia ściany **ma charakter cywilny**, a nie administracyjny, o czym członek zarządu Wspólnoty został poinformowany emailem z dnia 12 maja 2021 r. przez Naczelnika Wydziału Budownictwa. Dodatkowo tut. organ o zaistniałym sytuacji powiadomił właściwy w takich sprawach organ t.j. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tychach pismem z dnia 12 maja 2021 r. znak GWB.6740.1.357.2020.ZB/TD. do którego została załączona korespondencja emaliowa.

- **w przypadku braku takich rozmów, czy miasto bierze pod uwagę zobowiązanie do naprawy elewacji północnej budynku Biblioteczna 27-29**

Zgodnie z przepisami prawa cywilnego obowiązek taki spoczywa na sprawcy szkody. Dodać należy, iż roszczenie o naprawienie ściany jest typowym roszczeniem cywilnym, którego należy dochodzić na drodze cywilnej od sprawcy szkody, a nie na drodze administracyjnej.

Reasumując jeszcze raz należy podkreślić, że nie jest prawdą jakoby Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 nie była informowana na bieżąco o działaniach inwestycyjnych podejmowanych na sąsiedniej działce. Na marginesie dodać należy, iż zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, zaś w jej imieniu występują nie poszczególni mieszkańcy a zarząd wspólnoty, który kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 nie tylko była o wszystkim informowana, ale korzystała również z przysługujących jej uprawnień strony w toczących się postępowaniach, o czym świadczy m.in. skorzystanie z trybu odwoławczego i rozpatrzenie sprawy dotyczącej planowanej inwestycji przez organ II instancji tj. Wojewodę Śląskiego.

Nie można zgodzić się w żadnym wypadku z zawartym w interpelacji Radnych Miasta Tychy stwierdzeniem, o próbie „zamiecienia tematu pod dywan”, skoro Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29 aktywnie uczestniczyła w ww. opisanym postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę dla planowanej inwestycji przy ul. Bibliotecznej i Bohaterów Warszawy – odwołanie do Wojewody Śląskiego, skarga do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego.

Na koniec należy podkreślić, że czym innym są sprawy z zakresu administracji min. sprawy wydawania pozwoleń na budowę, a czym innym są sprawy z zakresu prawa cywilnego – sprawy dochodzenia odszkodowania odnośnie naprawienia ściany budynku Biblioteczna 27-29. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29, wyraźnie myli te dwa porządki prawne mimo tego, że członek zarządu Wspólnoty był wielokrotnie o tym informowany, o czym świadczy korespondencja emailowa z tut. Wydziałem Budownictwa.

Na koniec należy zwrócić uwagę, iż w myśl art. 61 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm., to do obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego należy utrzymywanie i użytkowanie obiektu zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego, a nie do organu administracji architektoniczno-budowlanej, **zaś kwestie dotyczące stwierdzenia i oceny „czy północna ściana budynku nie grozi zawaleniem”, należą do kompetencji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Tychach** o czym członek zarządu ww. Wspólnoty był wielokrotnie informowany. Ponadto w sytuacji przeświadczenia o wyrządzeniu jej szkody, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Tychach przy ul. Bibliotecznej 27-29, powinna kierować swe roszczenia zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego - do sprawcy szkody, a nie domagać się naprawienia jej przez „Miasto”, o czym również członek zarządu ww. Wspólnoty był wielokrotnie informowany.

Otrzymują:

1. adresat
2. Sekretarz Miasta Tychy
3. Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości
4. GWB w/m

Z POŁĄŻANIEM

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. **Dawid Ferenc**  
NACZELNIK  
Wydziału Budownictwa