

Ⓢ + P


PILNE prace wykończeniowe  
nad wykończeniem prac

TT

Rochal

21.07.2024

J

DECYZJA nr 13/2024		
I	Oznaczenie organu	 <b>POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO w OPOLU</b>
II	Data wydania	16.02.2024 r.
III	Znak sprawy	<b>PINB.5144.1.2024</b>
IV	Przedmiot postępowania	<b>Utrzymanie budynku przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu</b>
V	Oznaczenie strony lub stron	Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”
VI	Podstawa prawna	<i>art. 66 ust. 1 pkt 1, pkt 3 w zw. z art. 61 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), dalej Prawo budowlane</i> <i>art. 104 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775, z późn. zm., dalej: k.p.a.)</i>
VII	Rozstrzygnięcie (sentencja)	<b>NAKAZUJĘ</b> <b>Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”</b> <b>usunięcie</b> nieprawidłowości w stanie technicznym budynku przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu w sposób szczegółowo wskazany w załączniku nr 1 (str. 36-40) niniejszej decyzji będącym fragmentem ekspertyzy technicznej sporządzonej w styczniu 2024 r. przez dr inż. Tomasza Jaśniok posiadającego uprawnienia budowlane w spec. konstrukcyjno-budowlanej poprzez wykonanie następujących robót: <u>w terminie do dnia 30 września 2024 r.:</u> 1) Naprawa tarasów nad garażem obejmująca przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"><li>wymianę izolacji przeciwwodnej - należy rozebrać wszystkie stare warstwy materiałów do powierzchni</li></ul>

		<p> <p> płyt kanałowych, przygotować powierzchnię pod izolację, zastosować elastyczne szlamy o dużej przyczepności do podłoża oraz zdolności mostkowania rys także przy temperaturach ujemnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wykonanie nowego wykończenia powierzchni tarasu z elementów o niskiej nasiąkliwości <math>E &lt; 3\%</math>, mrozoodpornych, dużej odporności na poślizg najlepiej R13 i jasnej powierzchni, klejone cementowymi zaprawami do stosowania na zewnątrz klasy 2 o podwyższonych parametrach. Klej i szlam powinny być ze sobą kompatybilne.</li> </ul> <p>2) Modyfikacja tarasów polegająca na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• usunięciu murowanych balustrad i zamianie ich na klasyczne ze słupkami mocowanymi do stropu z wypełnieniem pełnym lub ażurowym;</li> <li>• likwidacji wpustów odwodnieniowych i zastąpienie ich profilami lub obróbką blacharską z rynnami.</li> </ul> <p>Wyżej wymieniona naprawa i modyfikacja tarasów nad garażem winna zostać zastosowana także do tarasów na poddaszach. W tym przypadku alternatywą może być rozwiązanie z podłogą w postaci desek lub płytek na systemowych podkładach (stopkach), ale z izolacją przeciwwodną w postaci membrany oraz innym rozwiązaniem profili na krawędziach.</p> <p>3) Odtworzenie zbrojenia schodów zewnętrznych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• podstemplowanie miejsca wykonywania naprawy,</li> <li>• odkucie skorodowanego zbrojenia i odcięcia go przy ścianach,</li> <li>• skucie luźnego betonu, zwilżenie powierzchni i naniesienie warstwy szpachlowej,</li> <li>• przytwierdzenie do powierzchni betonu siatki zbrojeniowej i wklejenie kotew co 30 cm w obu kierunkach,</li> </ul> </p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• nałożenie zaprawy naprawczej utrzymując otulenie min. 25 mm.</li> </ul> <p>4) Naprawa uszkodzonych płyt balkonowych oraz rygli i słupów ram wsporczych płyt balkonowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• skucie luźnego betonu w okolicach uszkodzenia, zwilżenie powierzchni i naniesienie warstwy szczepnej posiadającej właściwości antykorozyjne,</li> <li>• naniesienie na świeżą warstwę szczepną zaprawy naprawczej na odpowiednią grubość.</li> </ul> <p>5) Odnowienie izolacji stropu w osi F/9-11 i wykonanie spadków odprowadzających wodę na płytki chodnikowe ułożone na gruncie.</p> <p style="text-align: center;"><u>w terminie do dnia 31 marca 2025 r.:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wymiana balustrad balkonowych na lżejsze i ażurowe, które będzie można konserwować z poziomu płyt balkonowych.</li> <li>2) Wykonanie nowego orywnowania balkonów bez wykorzystania istniejących marek stalowych do mocowania balustrad.</li> <li>3) Odnowienie izolacji poziomej ścian w osiach 21 i F-H/19-20 przez iniekcję żywicami lub przez podcięcie muru piłą mechaniczną i wypełnienie bruzdy płytami izolacyjnymi.</li> </ol> <p style="text-align: center;"><u>w terminie do dnia 30 września 2025 r.:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Naprawa występujących w łączniku między budynkami pęknięć i uszkodzeń. W naprawach można stosować materiały elastyczne, listwy dylatacyjne lub elementy zakrywające.</li> </ol> <p>Ze względu na rozbryzgiwanie wody spadającej z dachu łączników na ściany budynku zaleca się wykonanie orywnowania łączników.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) Naprawa pęknięć pionowych ścian przy drzwiach windy oraz na ścianach wewnętrznych. W naprawach można stosować materiały elastyczne, listwy dylatacyjne lub elementy zakrywające.</li> </ol>
--	--	--

		Roboty naprawcze usuwające nieprawidłowości winne być wykonywane zgodnie z przepisami, warunkami technicznymi oraz pod nadzorem osoby z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.
<b>Uzasadnienie faktyczne</b>		
<b>VIII</b>	Dowody, na których oparto ustalenie stanu faktycznego	Dowód i jego skrótowy opis. (nr karty z akt sprawy)
		<i>Dowód nr 1. Zawiadomienie PINB w Opolu z dnia 31.01.2024 r., znak sprawy PINB.5144.1.2024 o wszczęciu postępowania administracyjnego, a także o włączeniu w poczet materiału dowodowego protokołu z kontroli przeprowadzonej w dniu 8.09.2023 r. przez PINB dla m. Opolu w sprawie utrzymania budynku przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu o znaku sprawy: WIB.0941-67/23 wraz z dokumentacją fotograficzną oraz ekspertyzy technicznej stanu technicznego garażu, balkonów i łączników budynków wysokich zlokalizowanych na pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu ze stycznia 2024 r., sporządzoną przez dr inż. Tomasza Jaśniok posiadającego stosowne uprawnienia budowlane [Protokół sporządzony przez inspektorów tut. Organu mających wymaganą wiedzę z zakresu budownictwa i stosowne uprawnienia budowlane. Protokół sporządzony przy zachowaniu wymogów procedury administracyjnej; ekspertyza techniczna zawiera charakterystykę stanu istniejącego jak również wnioski i zalecenia do wykonania. Pracownicy tutejszego inspektoratu zapoznali się z przedłożoną ekspertyzą. Autentyczność tego dokumentu nie budzi żadnych zastrzeżeń. Jest opatrzony podpisem oraz pieczęcią osoby sporządzającej. Dowód ten uznać należy zatem za wiarygodny. Autor posiada wiedzę specjalistyczną w zakresie objętym przedmiotem tego opracowania, co znajduje poparcie w przyznanych uprawnieniach.]</i>
<b>IX</b>	Dowody, którym odmówiono wiarygodności	Dowód i jego skrótowy opis.
		Nie wystąpiły.

	i mocy dowodowej	
X	Ustalony stan faktyczny	<p>Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Opolu zawiadomieniem z dnia 31.01.2024 r. [znak sprawy PINB.5144.1.2024] poinformował strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie utrzymania budynku przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Postępowanie niniejsze poprzedziły przeprowadzone w dniu 8.09.2023 r. czynności kontrolne w sprawie utrzymania budynku przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu, które zostały zainicjowane przez Komitet Domowy Nieruchomości przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu oraz właścicielkę jednego z mieszkań</p> <p>Nadto, na potrzeby prowadzonego postępowania do akt, jako dowód w sprawie, włączono protokół z kontroli przeprowadzonej w dniu 8.09.2023 r. przez PINB dla m. Opolu w sprawie utrzymania budynku przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu o znaku sprawy: WIB.0941-67/23 wraz z dokumentacją fotograficzną oraz ekspertyzę stanu technicznego garażu, balkonów i łączników budynków wysokich zlokalizowanych na pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu ze stycznia 2024 r. sporządzoną przez dr inż. Tomasza Jaśniok posiadającego stosowne uprawnienia budowlane (uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr ewid. SLK/0973/PWOK/06).</p> <p>Przeprowadzona w dniu 8.09.2023 r. kontrola pozwoliła na ustalenie stanu faktycznego. Kontrolę rozpoczęto od mieszkania której właścicielem jest</p> <p>Właścicielka wskazała ubytek tynku na elewacji przy parapecie zewnętrznym. Oświadczyła, że przy opadach deszczu woda dostaje się do środka. Pod parapetem wewnętrznym w „małym” pokoju występuje zacieki na ścianie. W pokoju tym, właścicielka oświadczyła, iż wystąpiła woda na podłodze, która dostała się do niej przez nieszczelności w ścianie zewnętrznej (zauważono</p>

		<p>dwukrotnie, aczkolwiek właścicielka nie zamieszkuje mieszkania na stałe). W łazience właścicielka pokazała pęknięcia na okładzinie z płytek ceramicznych. Pęknięcia nie występują na ścianie ponad płytkami. Na balkonie stwierdzono, iż balustrada przymocowana jest do płyty balkonowej wspornikami stalowymi, do których jest przyspawana stalowa balustrada balkonu z pochwytem drewnianym, częściowo jest wymieniona. Mocowanie do płyty jest stabilne, widoczne naniesione zabezpieczenie antykorozyjne. Bariereka wymaga naprawy poprzez usunięcie ognisk rdzy oraz naniesienie nowych powłok malarskich. Obróbka blacharska (okapnik) posiada nieregularne i pokruszone warstwy izolacji na swojej powierzchni. Pęknięć na płytkach nie ma. Płyta balkonowa powyżej posiada na skraju zawilgocenie oraz tym samym odspojone miejscowo tynki.</p> <p>W lokalu mieszkalnym nr 6/40 znajduje się taras, który został poddany naprawie w związku z zalewaniem mieszkania poniżej, gdzie taras stanowi stropodach. Około roku 1998 wystąpiły pierwsze spękania płyty lastrykowej, zgłoszono zalania poniżej. W 2000 roku zerwano warstwę tarasu do poziomu płyt stropowych. Wykonano izolację, wylewkę i płytki. Po około dwóch latach ponownie nastąpiły nieszczelności. Wykonanie nawierzchni wystąpiło w miesiącach zimowych. Kolejny remont przeprowadzono w trakcie przymrozków w roku 2021 i polegał on na położeniu na warstwach istniejących warstwy izolacji – rozwiązania systemowego (zaprawa uszczelniająca Ultrament). Następnie po kilku miesiącach (około rok) położono dwie warstwy izolacji innego producenta. Taki stan pozostawiono do dnia kontroli. Roboty wykonała OSM „Przyszłość”.</p> <p>(właściciel mieszkania) deklaruje pokrycie kosztów kafelek i kleju na tarasie, wykonać pokrycie miała Spółdzielnia. Aktualnie podczas deszczu występują zastoiny wody spowodowane brakiem zachowania prawidłowych spadków i pojawiają się spękania w miejscach łączenia płyt. Przy warstwie śniegu na tarasie, dwa odpływy (rzygacze) często zamarzają.</p> <p>Mieszkanie poniżej nieudostępniowane (6/38).</p>
--	--	---

		<p>Następnie udano się do garażu znajdującego się w przyziemiu budynku. Strop nad garażem w całości zabudowany jest płytami g-k (zielonymi) i pokryty powłoką malarską. Widoczne łączenia płyt. Od strony pl. Piłsudskiego widoczne ugięcia płyt g-k i zacieki. Miejscami wykwitły grzyba. Zabudowa ukośna od ulicy posiada odspojone powłoki malarskie. Ściany oraz słupy wymagają naniesienia powłoki malarskiej, widoczne ubytki tynku, odspojenia oraz zarysowania tynków na ścianach i słupach.</p> <p>Skontrolowano tarasy nad garażem przy wejściu do biblioteki i PZU Zdrowie. Przy betonowej barierce dwa odpływy z tarasu (bez kratki), woda odprowadzana rzygaczami na daszek (ukośna zabudowa garażu).</p> <p>Do kontroli dołączył _____ – członek komitetu domowego nieruchomości Piłsudskiego 5-6 w Opolu. Wskazał na 11 piętrze przy windzie znaczne odspojenie tynku oraz jego wyrzucenie. Mieszkancka _____ poinformowała, iż pojawiło się to ok. 4 lat temu w formie małego pęknięcia i cały czas postępuje. _____ wnosi o remont balkonów i balustrad.</p> <p>Sprawdzono klatki schodowe oraz łączniki obu budynków. W łącznikach znaczne zarysowania łączenia płyt ze ścianami. Występują one w każdym z łączników, które łączą co drugą kondygnację budynków. Na klatkach schodowych brak spękań i zarysowań. Na ścianach widoczne stare ślady zalań (miejscowe ubytki tynku).</p> <p>Dokonano sprawdzenia piwnic (oznaczenie kondygnacji II). Wydzielone komórki lokatorskie z cegły dziurawki, pomalowane na biało. Rysa przebiegająca na jednej ze ścianek działowych, będzie uzupełniona w najbliższym czasie, jak zapewniali przedstawiciele OSM „Przyszłość”(piwnica nr 1).</p> <p>W przyziemiu komory zsypowe, na stropach stare zacieki w „korytarzu” przy wejściu do komór.</p> <p>Z zewnątrz na płycie (spodzie) balkonowej szóstej od góry widoczne zbrojenie płyty. Dość obszerny ubytek tynku. Z informacji od członków OSM „Przyszłość” wynika, iż balkon przynależy do mieszkania 5/15.</p>
--	--	---

		<p>Dokonano sprawdzenia tarasu od strony przychodni Medicus. Taras wyłożony płytkami, 3 odpływy przy barierce murowanej, rzygacze odprowadzają wody opadowe na tereny zielone.</p> <p>Z zewnątrz na poszczególnych spodach płyt balkonowych widoczne odspojenia betonu lub tynków. Z zewnątrz widoczne również zamszenia na elewacji północnej.</p> <p>Na kontroli przedłożono dokumentację utrzymaniową budynku. Kopie przekazano dla tut. Inspektoratu. W protokole rocznym stanu technicznego obiektu budowlanego sporządzonym przez Wiesława Garbulińskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr 724/84 SLK/BO/8407/02 również odnotowano występowanie nieprawidłowości m. in. cyt.: ściany przyziemia mają lekko wilgotne mury; ściany konstrukcyjne zewnętrzne posiadają drobne pęknięcia na połączeniach elementów żelbetowych; nieliczne uszkodzenia ścian na narożach budynku, na ścianach balkonowych oraz w łącznikach pomiędzy budynkami; na poziomie garażu pęknięcia włosowate konstrukcji żelbetowej, odspojenia warstwy betonu; gzymsy, filary posiadają drobne spękania włosowate; płyty balkonowe z drobnymi zaciekami i miejscowo złuszczone tynkami, balustrady z oznakami korozji; oblachowania rynny i rury spustowe z małymi, nielicznymi deformacjami i miejscowymi śladami korozji; zewnętrzne elementy stalowe mocowane do budynku – miejscowe braki w powłoce ochronnej oraz nieliczne ogniska korozji i poluzowania; zacieki na daszku wejścia głównego. Są to jednak tylko, co należy podkreślić, te nieprawidłowości, które zostały wykazane w protokołach z okresowej kontroli obiektu.</p> <p>Mając na uwadze powyższe ustalenia, w ocenie tut. Organu koniecznym było sporządzenie wymaganej postanowieniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu nr 59/23 z dnia 12.10.2023 r., znak sprawy: WIB.0941-67/23 ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynku usytuowanego przy pl. Piłsudskiego 5-6 w Opolu, w zakresie spełnienia wymogów nośności i wytrzymałości elementów</p>
--	--	--



		<p>konstrukcyjnych budynku ze szczególnym uwzględnieniem części mieszkalnej oraz części przyziemia, w której zlokalizowany jest garaż wielostanowiskowy i komory zsypane. W sentencji postanowienia nadmieniono także, iż ekspertyza winna wskazać wszelkie nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotowego obiektu oraz odnosić się do stanu technicznego elementów zapewniających odprowadzenie wody z nawierzchni tarasów stanowiących stropodach dla mieszkań poniżej, balkonów, stropodachów i innych zadaszeń, a także wskazać przyczyny postępującego zawilgocenia stropu nad garażem. Wskazano, iż opracowanie to powinno zawierać rozwiązania i zalecenia, których zastosowanie doprowadzi do zgodnego z obowiązującymi przepisami stanu technicznego.</p> <p>Z nałożonego obowiązku Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” wywiązała się przedkładając w dniu 30.01.2024 r. sporządzoną w styczniu 2024 r. przez dr inż. Tomasza Jaśniok posiadającego stosowne uprawnienia budowlane bardzo obszerną i szczegółową ekspertyzę techniczną.</p> <p>Dokumentacja odnosi się do stanu technicznego i nośności elementów konstrukcyjnych wielorodzinnych budynków mieszkalno-usługowych, a w szczególności garażu wraz z komorami zsypanymi w tzw. części niskiej, a także łączników między budynkami oraz balkonów i tarasów w tzw. częściach wysokich.</p> <p>Aby określić przyczyny powstałych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku opracowanie opiera się w przeważającej części na wizji lokalnej i oględzinach budynku, dokumentacji technicznej i formalno-prawnej budynku, inwentaryzacji uszkodzeń, badaniach chemicznych betonu, ocenie stopnia degradacji elementów budynku oraz obliczeniach statyczno-wytrzymałościowych. Powyższe dało autorowi opracowania możliwość określenia zakresu robót naprawczych oraz technologii ich wykonania niezbędnych do doprowadzenia obiektu do odpowiedniego stanu technicznego.</p>
--	--	---

		<p>Sformuowane w końcowej części ekspertyzy technicznej wnioski i koncepcje naprawy zapewnią bezpieczeństwo użytkowania obiektu oraz wydłużą trwałość poszczególnych elementów budynku. Opracowanie wskazuje konieczne do wykonania pilne roboty budowlane, które wpływają na bezpieczeństwo użytkowania budynku oraz roboty budowlane, które należy uwzględnić w planie bieżących konserwacji.</p> <p><b>Wszystkie wskazane nieprawidłowości posiadają rozwiązania i zalecenia w ekspertyzie technicznej i stanowią sentencję niniejszej decyzji.</b></p>
<b>Uzasadnienie prawne</b>		
<b>XI</b>	Treść przepisów stanowiących podstawę prawną	<p><b>art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawo budowlane:</b> „W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:</p> <p><u>1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo</u></p> <p>2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo</p> <p><u>3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo</u></p> <p>4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia</p> <p>– organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.</p> <p><b>art. 61 pkt 1 Prawo budowlane:</b> „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:</p> <p>1) <u>utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;</u></p> <p>2) (...).</p> <p><b>art. 5 ust 2 Prawo budowlane:</b></p> <p>„Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1–7”.</p>

		<p><b>Art. 104 § 1 Kpa</b> „Organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba, że przepisy kodeksu stanowią inaczej.”.</p> <p><b>Art. 104 § 2 Kpa</b> „Decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji”.</p>
<p><b>XII</b></p>	<p>Wyjaśnienie podstawy prawnej (znaczenie przepisów i dlaczego znalazły zastosowanie w sprawie)</p>	<p>Dyspozycje zawarte w sentencji niniejszej decyzji wynikają z norm prawnych zawartych w art. 66 ustawy – Prawo budowlane, które w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska czy też, jeżeli znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym skutkują obowiązkiem wydania przez organ nadzoru budowlanego nakazu, w drodze decyzji, usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania nakazu. Ustaleń w przedmiocie, że stan techniczny obiektu budowlanego może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo lub jest w nieodpowiednim stanie technicznym, organ nadzoru budowlanego jest władny dokonać samodzielnie lub w oparciu o ekspertyzę techniczną przedstawioną na żądanie organu przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego (<i>vide</i>: Wyrok WSA w Krakowie z 8.03.2023 r., II SA/Kr 1097/22, LEX nr 3537525).</p> <p>Warto przy tym wyjaśnić, że ingerencja organu nadzoru budowlanego w prawa właściciela czy zarządcy dotyczy tylko przypadków uchybień w zakresie utrzymania obiektu budowlanego. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądów administracyjnych wystąpienie przesłanek obligujących organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji na podst. art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego musi wynikać z ustaleń poczynionych przez ten organ w przeprowadzonym postępowaniu i następnie znaleźć odpowiednie odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji (<i>vide</i>: Wyrok NSA z 16.05.2018 r., II OSK 2946/17, LEX nr 2551101).</p> <p>Możliwość nałożenia obowiązków, o jakich mowa w art. 66 Prawa budowlanego powiązana jest z nieprawidłowościami, powstałymi</p>

		<p>w trakcie użytkowania budynku, np. na skutek upływu czasu, czy też wystąpienia innego czynnika, który przyczynia się do pogorszenia stanu technicznego, czy też estetycznego budynku. Obowiązek wykonania robót budowlanych ma przy tym jedynie charakter naprawczy, a sam ich rodzaj oraz zasięg zależy od rodzaju stwierdzonych nieprawidłowości. Rozstrzygnięcie organu powinno uwzględniać zarówno wyniki przeprowadzonej kontroli stanu obiektu, jak i możliwość jego doprowadzenia do właściwego stanu technicznego i estetycznego przez usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (<i>vide</i>: Wyrok WSA w Łodzi z 12.05.2017 r., II SA/Łd 789/16, LEX nr 2303155).</p> <p>Decyzja nakazowa może dotyczyć tylko nieprawidłowości kwalifikowanych przepisami prawa i możliwie w jak najmniejszym stopniu obciążających właściciela sposobami prowadzić do ich usunięcia. W ocenie tut. organu, opisany w niniejszym uzasadnieniu stan przedmiotowego obiektu wymaga wykonania czynności sprecyzowanych w sentencji niniejszej decyzji. Konstrukcja zawartej w art. 66 Prawa budowlanego normy prawnej, a w szczególności użyty w niej zwrot: „organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji” wskazuje, iż decyzje podejmowane na jego podstawie mają charakter związany. Oznacza to, że jeżeli wystąpi choćby jedna z przesłanek określonych w treści art. 66 pkt 1-3, to organ nadzoru budowlanego jest nie tylko uprawniony, ale wręcz zobligowany do wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości.</p> <p>Adresatem nakazu, a więc i stroną obowiązującą do usunięcia nieprawidłowości, z mocy przepisu art. 61 Prawa budowlanego jest właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, czyli w niniejszej sprawie Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”.</p> <p>Należy podkreślić, iż przepis art. 66 Prawa budowlanego nie tworzy dla właściciela czy zarządcy obiektu nowego obowiązku, lecz tylko precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61</p>
--	--	---

		<p>Prawa budowlanego (<i>vide</i>: Wyrok WSA w Krakowie z 8.10.2015 r., II SA/Kr 816/15, LEX nr 1939333).</p> <p>Poczynione w niniejszej sprawie ustalenia wykazały, iż zachodzi konieczność wykonania w rzeczonych obiektach budowlanych czynności zabezpieczających. Jak wskazuje autor ekspertyzy cyt. „Badania właściwości ochronnych betonu wobec zbrojenia płyt stropu nad garażem wykazały, że zawartość chlorków pochodzących ze środków do odladzania tarasów w okresie zimowym jest znacznie wyższa niż wartość dopuszczalna. Dodatkowym czynnikiem obniżającym właściwości ochronne betonu jest nieznacznie obniżony odczyn betonu. Uwzględniając także, że płyty są permanentnie zalewane przez nieszczelną izolację przeciwwodną tarasu to można uznać, że obecnie występują bardzo korzystne warunki do rozwoju intensywnej korozji zbrojenia. (...) Pozostawienie obecnego stanu płyt z wilgotnym i pozbawionym właściwości ochronnych betonem oraz intensywnymi przeciekami wody przez strop może w bardzo krótkim czasie doprowadzić do stanu przedawaryjnego konstrukcji garażu (także ram stalowych) spowodowanych rozwojem korozji stali. (...) W celu ograniczenia wilgotności betonu należy wykonać naprawy i modyfikacje tarasów.” W częściach wysokich przedmiotowego obiektu balkony wykazały duże zużycie balustrad stalowych oraz betonu i zbrojenia samych płyt. Kolejno tarasy w kondygnacji poddasza nie posiadają szczelnej izolacji przeciwwodnej, a stan powierzchni zewnętrznej uniemożliwia swobodny odpływ wody. Przedmiotowe budynki w części mieszkalnej i usługowej wykazały nieprawidłowości i uszkodzenia głównie o charakterze pęknięć i zacieków.</p> <p>Wyjaśnić również należy, iż obowiązki określone w sentencji niniejszej decyzji powinny być wykonane niezwłocznie, najdalej w terminie określonym przez tutejszy Organ, w oparciu o stopień pilności robót naprawczych przedłożony w ekspertyzie technicznej. Termin ten z kolei powinien być możliwie krótki, ale prawnie i technicznie uzasadniony. Kierując się powyższą zasadą organ uznał, iż terminy wykonania obowiązków określonych w sentencji</p>
--	--	--

		<p>decyzji, są zasadne w okolicznościach sprawy z uwagi na konieczność usunięcia występujących nieprawidłowości bez zbędnej zwłoki ale przede wszystkim zgodne ze wskazaniami ekspertyzy technicznej. Organ tut. uznał, iż wobec charakteru orzeczonych czynności naprawczych są one realne do zachowania.</p> <p>Niniejsza decyzja nie wyklucza podjęcia przez tutejszy organ w przyszłości dalszych działań związanych z przedmiotowymi obiektami. Działania takie będą konieczne w sytuacji dopuszczenia przez ich właściciela do dalszego pogorszenia się stanu technicznego budynku.</p> <p><b><i>Biorąc powyższe pod uwagę zasadne stało się orzec jak w sentencji.</i></b></p>
<p><b>XIII</b></p>	<p>Pouczenie (o środkach zaskarżenia i inne uwagi, wskazówki)</p>	<p><i>Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu, które składa się za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu (ul. Budowlanych 4, 45-005 Opole lub poprzez ePuap <a href="https://epuap.gov.pl">https://epuap.gov.pl</a> – Elektroniczna Skrzynka Podawcza Inspektoratu: /pinbopole/skrytka), <u>w terminie czternastu dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.</u></i></p> <p><i>W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą złożyć wobec Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu (osobiście, na piśmie lub elektronicznie przez ePuap) oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Opolu oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, niniejsza decyzja stanie się decyzją ostateczną i prawomocną. Decyzja ostateczna i prawomocna podlega wykonaniu, a wniesienie odwołania lub skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu będzie niedopuszczalne.</i></p> <p><i>W odwołaniu strony mogą złożyć zgodny wniosek, aby w razie stwierdzenia, że niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres</i></p>

		<p>sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, to organ odwoławczy przeprowadził postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy i rozstrzygnął sprawę merytorycznie, zamiast przekazywać sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu. Powyższy wniosek będzie również skuteczny w przypadku, gdy wniesie go wprawdzie tylko jedna strona lub część stron, ale pozostałe strony, w terminie 14 dni od doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, wyrażą zgodę na przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego i merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy przez Opolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Opolu.</p>
<b>XIV</b>	Osoba upoważniona do wydania decyzji	<p>Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Opolu</p> <p>Mirosław Domański</p>
<b>XV</b>	Podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji	<p><i>Mirosław Domański</i>  <b>Powiatowy Inspektor</b>  <b>Nadzoru Budowlanego w Opolu</b></p> <p><i>/dokument podpisany elektronicznie/</i></p>

Otrzymują:

I. Adresat – listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

① Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”, 45-061 Opole, ul. Katowicka 23  
+ załączniki

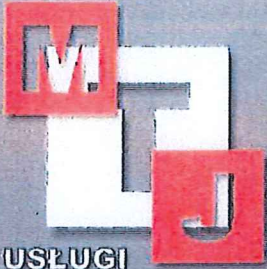
II. PINB dla m. Opola a/a [IT] – dokument elektroniczny

III. Do wiadomości: Prezydent Miasta Opola poprzez WUAiB + załączniki

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	b85e664e95ae44c883129821eba9cae0	
Nazwa dokumentu	2. Decyzja - art. 66 Pr. bud.pdf	
Tytuł dokumentu	2. Decyzja - art. 66 Pr. bud	
Skrót dokumentu	f52d5963df9aba831d39b3fbd039fe5b276f124f6e588c51d8c8db34234a2c76	
Wersja dokumentu	1.1	
Data dokumentu	2024-02-16	
Podpis	Podpisany przez	Mirosław Domański
	Stanowisko podpisu	Mirosław Domański (Powiatowy Inspektor ) PINB.OPOLE
	Data podpisu	2024-02-16
	Rodzaj certyfikatu	Podpis kwalifikowany
	EZD RP 19.7.8	
Data wydruku	2024-02-16	
Autor wydruku	Twardon Izabela	





USŁUGI  
W BUDOWNICTWIE

**MTJ USŁUGI W BUDOWNICTWIE \* TOMASZ JAŚNIOK**

43-190 Mikołów, ul. Głogowa 41  
REGON 241278504

tel. kom. +48 502 73 04 35, e-mail: tjasniok@gmail.com  
NIP 626-216-93-58

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego  
w Opolu

załącznik do decyzji nr 13/2024

dnia 16.02.2024

znak: PINB-5144.1.2024

Tytuł  
opracowania:

**EKSPERTYZA**

**STANU TECHNICZNEGO GARAŻU, BALKONÓW  
I ŁĄCZNIKÓW BUDYNKÓW WYSOKICH  
ZLOKALIZOWANYCH NA PL. PIŁSUDSKIEGO 5-6  
W OPOLU**

**WYKONANA W ZWIĄZKU Z NAKAZEM  
W POSTANOWIENIU NR 59/23  
POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU  
BUDOWLANEGO W OPOLU  
ZNAK SPRAWY WIB.0941-67/23**

Objekt:

**WIELORODZINNE BUDYNKI MIESZKALNO-USŁUGOWE  
PL. PIŁSUDSKIEGO 5-6  
45-706 OPOLE**

Zlecająca:

**OPOLSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„PRZYSZŁOŚĆ” W OPOLU  
45-061 OPOLE, UL. KATOWICKA 23**

Autor:

Dr inż. Tomasz Jaśniok

*dr inż. Tomasz Jaśniok  
uprawnienia budowlane do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń w specjalności  
konstrukcyjno-budowlanej  
nr ewid. SLK/0973/PWOK/06*

Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Opola  
45-005 Opole, ul. Budowlanych 4

Mikołów,  
styczeń 2024

Za zgodność z oryginałem

dnia 16.02.2024

podpis [Z]

Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Opola

Izabela Twardon  
Starszy Inspektor



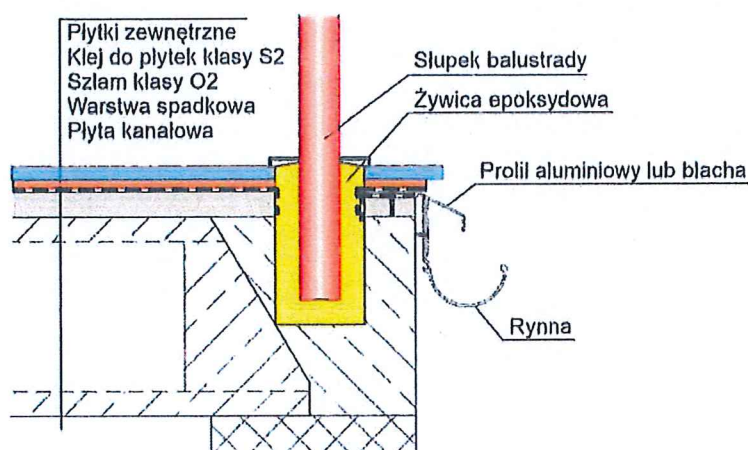
## 6. Wnioski i koncepcja naprawy

Na podstawie przeprowadzonych wizji i oględzin na obiekcie, badań laboratoryjnych, analizy dokumentacji projektowej i wykonanych obliczeń statyczno-wytrzymałościowych można stwierdzić, że:

- 6.1. W przedmiotowym obiekcie, zarówno w części wysokiej jak i niskiej nie stwierdzono elementów konstrukcyjnych, w których nie są spełnione warunki stanów granicznych.
- 6.2. Badania właściwości ochronnych betonu wobec zbrojenia płyt stropu nad garażem wykazały, że zawartość chlorków pochodzących ze środków do odładzania tarasów w okresie zimowym jest znacznie wyższa niż wartość dopuszczalna. Dodatkowym czynnikiem obniżającym właściwości ochronne betonu jest nieznacznie obniżony odczyn betonu. Uwzględniając także, że płyty są permanentnie zalewane przez nieuszczelną izolację przeciwwodną tarasu to można uznać, że obecnie występują bardzo korzystne warunki do rozwoju intensywnej korozji zbrojenia. W tych samych badaniach stwierdzono zadowalające właściwości ochronne betonu stanowiącego ochronę przeciwpożarową stalowych rygli.
- 6.3. Pozostawienie obecnego stanu płyt z wilgotnym i pozbawionym właściwości ochronnych betonem oraz intensywnymi przeciekami wody przez strop można w bardzo krótkim czasie doprowadzić do stanu przedawaryjnego konstrukcji garażu (także ram stalowych) spowodowanych rozwojem korozji stali. Takie zagrożenie istnieje pomimo, iż w chwili obecnej nie ma przesłanek do wystąpienia awarii płyt prefabrykowanych i stalowych ram.
- 6.4. Usuwanie chlorków z betonu jest bardzo kosztowne i w Polsce niewykonywane, więc podjęcie kroków poprawiających utracone właściwości ochronne betonu jest bardzo trudne. Natomiast intensywność korozji stali jest powiązana z wilgotnością środowiska, którą należy ograniczyć i w ten sposób zapobiec rozwojowi korozji stali.
- 6.5. W celu ograniczenia wilgotności betonu należy wykonać naprawy i modyfikacje tarasów. Najpilniejsza jest naprawa tarasu w osiach 18-21/R-O oraz 20-21/N-H, a w dalszej kolejności 8-10/K-R.
- 6.6. Naprawa tarasów musi obejmować przede wszystkim wymianę izolacji przeciwwodnej. Należy rozebrać wszystkie stare warstwy materiałów do

powierzchni płyt kanałowych po czym przygotować powierzchnię pod izolację. Jak wykazano w p. 5.1.2 powstające duże naprężenia rozciągające w izolacji predestynują stosowanie elastycznych szlamów o dużej przyczepności do podłoża oraz zdolności mostkowania rys także przy temperaturach ujemnych. W normie [2.13] podano wymagania dla szlamów co do przyczepność nie mniejszej niż 0,5 MPa oraz zdolność do mostkowania pęknięć, która w klasie O2 wynosi min. 0,75 mm przy temp.  $-20^{\circ}\text{C}$ .

- 6.7. Należy wykonać nowe wykończenie powierzchni tarasu z elementów o niskiej nasiąkliwości  $E < 3\%$  wg [2.15], mrozoodpornych, dużej odporności na poślizg najlepiej R13 i jasnej powierzchni, klejone cementowymi zaprawami do stosowania na zewnątrz klasy 2 o podwyższonych parametrach, gdzie istotna jest wysoka odkształcalność S2 wg normy [2.14]. Klej i szlam powinny być ze sobą kompatybilne (najlepiej tej samej firmy).
- 6.8. Modyfikacja tarasów powinna polegać na usunięciu murowanych balustrad i zamianie ich na klasyczne ze słupkami mocowanymi do stropu z wypełnieniem pełnym lub ażurowym. Konieczna jest likwidacja wpustów odwodnieniowych i zastąpienie ich profilami lub obróbką blacharską z rynnami. Poniżej na rys. 10 przedstawiono propozycję rozwiązania krawędzi tarasu po demontażu pełnej murowanej balustrady.



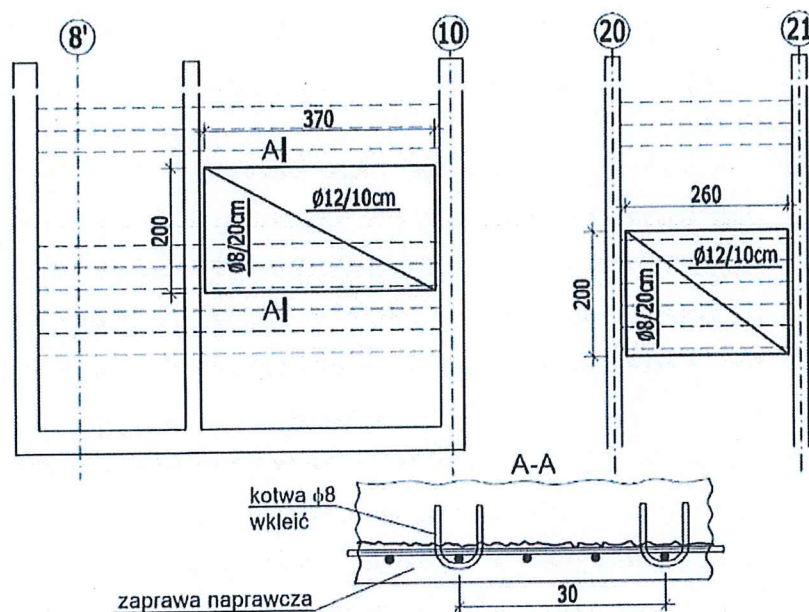
**Rys. 10.** Szczegół montażu balustrady i wykonania krawędzi tarasu

- 6.9. Wyżej omówiona naprawa i modyfikacja tarasów nad garażem powinna zostać zastosowana także do tarasów na poddaszach. W tym przypadku alternatywą może być rozwiązanie z podłogą w postaci desek lub płytek

na systemowych podkładach (stopkach), ale z izolacją przeciwwodną w postaci membrany oraz innym rozwiązaniem profili na krawędziach.

6.10. Zbrojenie zewnętrznych schodów od spodu zostało miejscowo zupełnie zdegradowane, więc konieczne jest jego odtworzenie. W tym celu należy:

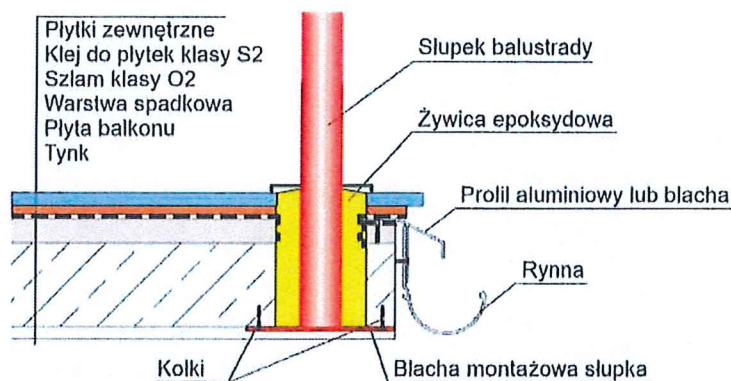
- a) Podstemplować miejsce wykonywania naprawy.
- b) Odkuć skorodowane zbrojenie i odciąć je przy ścianach.
- c) Skuć luźny beton, wstępnie zwilżyć powierzchnię i nanieść warstwę szczerpną dokładnie wcierając ją w powierzchnię betonu i wyprowadzając ją również poza krawędzie rozkucia.
- d) Przytwierdzić do powierzchni betonu siatkę zbrojeniową zgodnie z rys. 11 wklejając kotwy co 30 cm w obu kierunkach.
- e) Nałożyć zaprawę naprawczą utrzymując otulenie min 25 mm.



**Rys. 11.** Sposób naprawy schodów

6.11. Ze względu na niezadawalający stan techniczny balustrad balkonowych, duże trudności z ich konserwacją oraz ich duży wpływ na rozbryzgiwanie wody opadowej po elementach konstrukcji budynku zaleca się ich wymianę na lżejsze i ażurowe, które będzie można konserwować z poziomu płyt balkonowych. Aby ograniczyć podciekanie wody opadowej pod płyty balkonowe oraz jej niekontrolowany spadek z wysokości konieczne jest

wykonanie orywnowania balkonów. Z powodu nieznanego stanu technicznego marek stalowych istniejących w płytach balkonowych nie zaleca się ich ponownego wykorzystania do mocowania nowych balustrad. Propozycję rozwiązania mocowania słupków balustrad i orywnowania pokazano na rys. 12.



**Rys. 12.** Szczegół montażu balustrady i wykonania krawędzi balkonu

Powyższe rozwiązanie ogranicza powierzchnię użytkową balkonów, ale daje stabilne, niemechaniczne mocowanie słupków, predestynowane przy „starym” betonie. Mocowanie mechaniczne balustrad od spodu przy spodziewanej słabej jakości betonu w tym rejonie może być obarczone pewnym ryzykiem wadliwego montażu balustrady, ale nie ogranicza pierwotnej powierzchni użytkowej balkonu.

6.12. Uszkodzone płyty balkonowe oraz rygle i słupy ram wsporczych płyt balkonowych należy niezwłocznie naprawić aby nie dopuścić do rozwoju korozji ich zbrojenia. W tym celu należy:

- a) Skuć luźny beton w okolicach uszkodzenia, wstępnie zwilżyć powierzchnię
- b) Nanieść warstwę szczepną posiadającą także właściwości antykorozyjne (zaprawa na bazie cementu, zawierająca inhibitory korozji, modyfikowana dyspersją epoksydową) dokładnie wcierając ją w powierzchnię betonu i na powierzchnię stali, wyprowadzając ją również poza krawędzie rozkucia.
- c) Nanieść na świeżą warstwę szczepną zaprawę naprawczą na odpowiednią grubość.

- 6.13. Nośność konstrukcji łącznika między budynkami jest zapewniona z dużym zapasem. Występujące w łączniku pęknięcia i uszkodzenia mają charakter drugorzędny i należy je naprawić podczas bieżących konserwacji – ze względu na ich tendencję do odtwarzania się w naprawach można stosować listwy dylatacyjne lub elementy zakrywające.  
Ze względu na rozbryzgiwanie wody spadającej z dachu łączników na ściany budynku zaleca się wykonanie orynnowania łączników.
- 6.14. Pęknięcia pionowe ścian przy drzwiach windy oraz na ścianach wewnętrznych mają charakter drugorzędny i nie mają wpływu na bezpieczeństwo użytkownika budynku. Należy je naprawić podczas bieżących konserwacji – podobnie jak przy uszkodzeniach w łączniku ze względu na ich tendencję do odtwarzania się w naprawach można stosować materiały elastyczne, listwy dylatacyjne lub elementy zakrywające.
- 6.15. Ściana w komórce lokatorskiej, na której pojawiło się ukośne pęknięcie, jest działowa i drugorzędna. Prawdopodobną przyczyną tego pęknięcia było ugięcie stropu. Pęknięcie zostało naprawione.
- 6.16. Uszkodzenia mrozowe i zawilgocenie ścian w osiach 21 i F-H/19-20 jest związane zarówno z przenikaniem wody przez taras przeznaczony do naprawy jak i podciąganiem wilgoci z gruntu. Należy odnowić izolację poziomą ścian przez iniekcję żywicami lub przez podcięcie muru piłą mechaniczną i wypełnienie bruzdy płytami izolacyjnymi.
- 6.17. Zawilgocenie ściany przyziemia w osi F/9-11 prawdopodobnie spowodowała nieszczelność izolacja stropu lub jej brak. Należy izolację stropu odnowić i wykonać spadki odprowadzające wodę na płytki chodnikowe ułożone na gruncie.

.....  
**dr inż. Tomasz Jaśniok**

Uprawnienia budowlane  
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez  
ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
Nr ewid. SLK/0973/PWOK/06  
Członek Śląskiej Izby Inżynierów Budownictwa  
o nr ewid. SLK/BO/4263/06 – posiada wymagane ubez-  
pieczenie od odpowiedzialności cywilnej do 31.07.2024



MTJ Usługi w budownictwie \* Tomasz Jaśniok

Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Opola  
45-005 Opole, ul. Budowlanych 4

Za zgodność z oryginałem  
dnia .....16.02.2024.....  
podpis .....

Powiatowy Inspektorat  
Nadzoru Budowlanego  
dla miasta Opola  
Izabela Twardon  
Starszy Inspektor