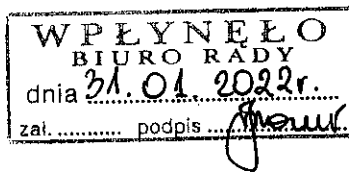


# BURMISTRZ BISZTYNKA

11-230 BISZTYNEK  
ul. Kościuszki 2

ORIBR.0003.2.2022



Bisztynka, 31.01.2022 r

**Pan**

**Zbigniew Drozdowski  
Radny Rady Miejskiej  
w Bisztynku**

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 17.01.2022r. w sprawie zżego stanu technicznego budynku Ośrodku Kultury i Aktywności Lokalnej w Bisztynku informuję:

Ad 1 oraz Ad 2 :

Z dokumentacji udostępnionej przez Dyrektora OKiAL wynika, że ostatni przegląd techniczny wykonany zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 62 ust 1 pkt 2 i art. 62 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 243/2010 poz. 1623 z późn. zm.) został wykonany 17 sierpnia 2021r. przez mgr inż. Krzysztofa Gałczyńskiego, który stwierdził, że ogólny stan techniczny kontrolowanych elementów budowlanych budynku jest dobry i może być dalej bezpiecznie użytkowany pod warunkiem usunięcia usterek opisanej poniżej:

- stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny zadaszenia przed wejściem do budynku
  - stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny stropodachu tarasu widokowego
  - stwierdzono nieodpowiedni stan techniczny okładzin ceramicznych tarasu widokowego
- Zacieki wody opadowej z nieszczelności izolacji przeciwwodnych płyty żelbetowej tarasu widokowego budynku niszczą ściany i sufity w pomieszczeniach korytarza wejścia głównego do budynku, korytarza przy szatni ogólnej w budynku, na ścianach i sufitach w pomieszczeniu sali konferencyjno-wystawowej, na ścianach i sufitach sali komputerowej, na suficie w pokoju instruktora, na ścianach i sufitach w pomieszczeniu szatni pracowniczych. Z wniosków po przeglądzie wynika, że należy wykonać remont izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych płyty żelbetowej tarasu widokowego w trybie natychmiastowym oraz należy wykonać remont posadzki tarasu widokowego z okładzin ceramicznych ponieważ płytki są luźne, miejscami nie związane z podłożem oraz posiadają ubytki spoin i okładzin. Zbieżne stanowisko zostało również przedstawione w protokole przeglądu technicznego z dnia 24 czerwca 2020r. przez w/w mgr inż. Krzysztofa Gałczyńskiego.

Kontrole roczne budynku wykonane dnia 12 września 2018r., wcześniej 16 stycznia 2017r. przez mgr inż. Krzysztofa Gałczyńskiego nie stwierdziły zżego stanu technicznego elementów budowlanych. W roku 2019 nie wykonano przeglądu budowlanego.

Książka obiektu budowlanego prowadzona od roku 2017 nie posiada innych wpisów o okresowych przeglądach ogólnobudowlanych. Brak jest informacji o wcześniejszych tj. od

roku 2013 okresowych przeglądach ogólnobudowlanych obiektu wykonywanych zgodnie z art. 62 ust 1 pkt 2 i art. 62 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. nr 243/2010 poz. 1623 z późn. zm.).

Ad 3.

Aby ocenić przyczyny usterek dnia 27 maja 2019r. na wniosek zastępcy burmistrza zlecono „konsultacje w zakresie poprawności wykonania dokumentacji projektowej oraz wykonawstwa tarasu zewnętrznego” inżynierowi Jackowi Wójtowiczowi, uprawnionemu do kontroli i opiniowania technicznego w budownictwie – nie należy jej jednak traktować jako opinii technicznej ani ekspertyzy. W wyniku konsultacji sporządzona została notatka, która określiła stan budynku:

„a) strefa krawędziowa, przy rynnie : płytki gresowe, spod nich ślady licznych wycieków, płytki przyklejone bezpośrednio na obróbkę blacharską. Na blacharce (pas dorynnowy, inaczej - okapowy) widoczne ogniska korozji - na powierzchni poziomej obróbki. Na krawędzi płytek widoczne resztki uszczelniacza (odspojonego). Płytki również odspojone od podłoża ("głuche" przy opukiwaniu).

- Pozioma część obróbki blacharskiej wychodząca spod płytek winna mieć spadek do rynny (i to im większy - tym lepiej, nawet 45\*), **BEZPOŚREDNIO** za krawędzią płytki - dla najszybszego odprowadzenia wody. Pozostawienie "w poziomie" nawet 4...5 cm tworzy zastoiny wilgoci i umożliwia jej wnikanie pod płytkę. Dzieje się to szczególnie przy zbyt cienkich warstwach szlichty dociskowej (np. grubości 4 ... 5 cm) - pod wpływem temperatury następuje unoszenie krawędzi wylewki (przy rynnie, ale i przy murze), tworząc mikroszczeliny, ale właśnie takie doskonale "ciągną" wilgoć kapilarnie. Nadto tworzy idealne warunki do intensywniejszej korozji elektrochemicznej w przypadku klejenia płytki bezpośrednio na blacharkę : Wszystkie kleje, szlasy i zaprawy budowlane mineralne są wysoce alkaliczne i silnie reagują z blachą powlekaną ! Jedynie zastosowanie w tym miejscu membran separacyjnych (typu EPDM, Alsan Flashing, niektóre żywice, względnie bitumy) zapobiega korozji. Sperfiorowana korozją blacha przepuszcza wodę, umożliwiając jej spływanie po ścianie zewnętrznej w przestrzeni między ociepleniem, i pojawiają się białe wysolenia od spodu nadproży okiennych - a powierzchnia zewnętrzna (elewacja) nie ma śladów.. Woda zaczyna penetrować praktycznie we wszystkich kierunkach.

- Szerokość spoin około 4 - 5 mm; winna być możliwie jak największa (m. in. dla odprowadzania pary wodnej z warstw posadzkowych). Dla płytek formatu 30 x 30 cm fuga winna mieć szerokość **MINIMUM** 6 mm, zalecane 8 mm. A to oznacza 50% mniejszą powierzchnię dyfuzji.

Fugi zżuszczone, odspojone, we fragmentach zupełnie wypłukane - porasta roślinność..

- Podział dylatacyjny niewystarczający - w części środkowej tarasu stwierdzono powierzchnię rzędu 11 x 3,4 m co daje około 35 m<sup>2</sup>. Warunki techniczne określają te wielkości 16 do max. 25 m<sup>2</sup>, przy czym zależne jest to od ekspozycji na obciążenia, a w omawianym przypadku są one skrajnie niekorzystne.

- Brak odpowiednich spadków na tarasie - na lewo od drzwi wejściowych wyraźne zniżenie tworzące zastoiny wody opadowej. Przyjmowane w praktyce spadki rzędu 1,5% winno się

korygować zależnie od długości spływu (przy odległości ca. 11 mb daje to 2,5 - 3%), bądź stosować odwodnienia liniowe pośrednie.

- Znaczne ilości płytek odspojonych - na posadzce, też obmurowaniu od strony ulicy, cokolików. Nie odkrywano podłoża, ale może to wskazywać że izolacja p-wodna nie była wykonana bezpośrednio podpłytkowo, lub wykonano niewłaściwym materiałem (tzw. "folia w płynie"), lub wcale nie wykonano. Możliwy też brak taśm uszczelniających w załamaniach czy narożach. W linii dylatacji widoczne wręcz uniesienie płytek ( --> działanie mrozu, ciśnienie pary wodnej, siły ścinające.. Powody podane wyżej.).

- Kotwienie balustrad śrubami/kołkami przez płytki. Jeśli balustrada miała być stabilna, to najpewniej utwierdzenie sięga płyty konstrukcyjnej (sama szlichta nie utrzyma) - a to oznacza przebicie wszystkich warstw izolacji. Tutaj winno być wykonane obsadzenie kielichowe-żywiczne słupka. (Zasadniczo lepiej montować do boku, a jeśli można - nawet do spodu płyty.)"

W dalszej części notatki z oględzin znajdują się zalecenia:

„- Obecny stan tarasu wskazuje na zaawansowaną destrukcję - widoczne uszkodzenia wskazują, że to nie jest tylko temat "naprawy" krawędzi, doklejenia odspojonych płytek, uzupełnienia fugi, itp.

Woda przeniknęła w głąb - jeden prosty odwiert sięgający ocieplenia może to potwierdzić, a to oznacza konieczność wykonania pełnego remontu tarasu : zdjęcia wszystkich warstw aż do płyty konstrukcyjnej względnie pierwszej izolacji - która widocznie wykonana prawidłowo - jeszcze zabezpiecza przed wilgocią pomieszczenia pod tarasem. Ostatecznie potwierdzić to może Ekspertyza. Sposób, zakres i technologia robót naprawczych muszą być opracowane precyzyjnie i perfekcyjnie.

- W każdym wypadku, niezależnie od ustalonego zakresu robót - konieczne jest znalezienie i **USUNIĘCIE PRZYCZYŃ**, bo (jak pokazuje historia i tego budynku) walka z samymi skutkami jest wyrzucaniem pieniędzy i stratą czasu. ”

Ad 4

Przed upływem gwarancji został zwołany przegląd na dzień 05.11.2018 roku, w którym uczestniczyli przedstawiciele wykonawcy, inspektora nadzoru i zamawiającego.

Z przeglądu został sporządzony protokół zawierający opisane poniższe wady fizyczne:

„- pęczniący i odpadający tynk w pomieszczeniach nr 5, 6, pom. porządkowym, pom. szatni, pom. łazienki

- przeciekający strop nad salą widowiskową

- ubytki w tynku zewnętrznym, odpadające cokoły gresowe, ubytki tynku i cokołów gresowych tarasu zewnętrznego, braki obróbek przy rynnie

- zbyt krótka wywiewka nad pom. łazienki”

W protokole wyznaczono termin 30.04.2019r. na wykonanie poprawek.

Dnia 10.05.2019r. wystosowano pismo do wykonawcy aby pisemnie sprawozdał postępowanie w realizacji poprawek określonych w protokole z dnia 5.11.2018r na które wykonawca odpowiedział, wskazując, że prace wewnątrz budynku zostały wykonane a prace zewnętrzne zostaną rozpoczęte 1.06.2019 roku z racji na wcześniejsze niesprzyjające warunki atmosferyczne.

Pismo pozostało bez odpowiedzi.

Dnia 11.06.2019 roku do wykonawcy wysłano pismo, opisujące wady wykonania tarasu zewnętrznego przytoczone w notatce z oględzin wykonanych przez inżyniera Jacka Wójtowicza, o której mowa w pkt 3.

Pismo pozostało bez odpowiedzi.

Dnia 18.07.2019 roku do wykonawcy wysłano pismo ponaglące wyznaczające termin wykonania prac na dzień 30.08.2019r.

Pismo pozostało bez odpowiedzi i reakcji.

Ad 5.

W roku 2020 ówczesna Dyrektor OKiAL mając wolne środki w związku z trwającą pandemią /nie realizowano planowanych wydarzeń kulturalnych/, podjęła działania mające na celu zabezpieczenie tarasu zewnętrznego przed przenikaniem wody opadowej w obrębie kominów wentylacyjnych i styku stropu ze ścianami zewnętrznymi. Zastosowane miejscowo izolacje przeciwwodne, rozwiązały problem tylko częściowo i doraźnie.

Ad 6

W punktach 1-5 powyżej zostały przytoczone okoliczności towarzyszące staraniom osób odpowiedzialnych za obiekt OKiAL. W latach 2015-18 a więc w latach bezpośrednio następujących po generalnym remoncie i rozbudowie przedmiotowego budynku stopień destrukcji był stosunkowo niewielki i rozproszony. Na tarasie występowały /2017r/ punktowe odwarstwienia płyt gresowych /łącznie ok 2 m<sup>2</sup>, korozja barierok zabezpieczeń tarasu, lokalne wykwyty wilgoci na ścianach w strefach przewodów wentylacyjnych, korozja obudów instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej. Powyższe usterki zostały usunięte w ramach napraw gwarancyjnych a ze środków OKiAL został dodatkowo wykonany „rękaw ochronny” na w/w instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej.

Opisane wyżej usterki w owym czasie nie pozwalały na wnioski generalne, iż stan techniczny obiektu spowodowany jest nieprawidłowym wykonaniem a stwierdzenia zastępcy burmistrza, które padały na posiedzeniach komisji dotyczyły wówczas przede wszystkim krytyki koncepcji projektowej przyjętej dla budynku OKiAL polegającej na projektowaniu wielopłaszczyznowych tarasów odkrytych w naszym klimacie i zastosowania tej a nie innych technologii ich wykonania. Dopiero oględziny wykonane przez specjalistę inż. Wójtowicza wskazały kierownictwu szerszy kontekst zależności technologiczno-budowlanych składających się na stan techniczny obiektu w połowie 2019 roku.

Ad 7

W celu złożenia wniosku do sądu należałoby wcześniej opracować kosztowną ekspertyzę techniczną i dopiero na jej podstawie wystąpić z pozwem do Sądu Cywilnego. Wstępny koszt takiego zespołowego opracowania eksperckiego, które mogłoby być podstawą do wystąpienia na drogę sądową przeciwko wykonawcy i projektantowi inż. J. Wójtowicz oszacował wstępnie na kwotę między 40 000 a 50 000 tys. zł. Dotychczasowy tryb i przebieg podobnych spraw, zdaniem p. Wójtowicza nie gwarantował gminie ani szybkiego ani oczywistego zadośćuczynienia.

Burmistrz działający permanentnie w warunkach niedostatku środków na cele i zadania publiczne /np. drogi gminne, oświata, infrastruktura etc./ także w tej sprawie stał przed wyborem uwikłania się w długotrwały i kosztowny proces sądowy finansowany z środków publicznych albo poszukiwania rozwiązań skutecznych w oparciu o środki zewnętrzne dostatecznie duże być może nawet porównywalne z kosztami pierwotnego remontu kapitalnego zakończonego w 2014 r dla ostatecznego i kompleksowego rozwiązania tego tematu.

Ad 8

W trakcie trwania gwarancji sprawa usterek była monitorowana przez Panią Dyrektorkę Jaskólską. Dyrektorka zgłaszała ustnie potrzebę podjęcia działań w kierunku ich naprawy. Działania urzędu w kierunku wyegzekwowania naprawy usterek opisane zostały w punkcie 3,4,6. Użycie w interpelacji w pytaniu 8 stwierdzenia „opieszałość w działaniach ze strony Pana Burmistrza, Zastępcy Burmistrza odpowiedzialnego za OKiAL...” jest w moim przekonaniu przedwczesna i krzywdząca. Autor – Przewodniczący Rady Miasta a priori i stronniczo założył winę wymienionych członków kierownictwa bez uzyskania odpowiedzi w sprawie.

Ad 9

Przeznaczenie w budżecie na 2021 rok /zmiana w budżecie na dzień 28.10.2021 r/ środków w wysokości 247.000,00 zł zakładało wydatkowanie tych środków w tym samym roku podczas gdy projekt remontu oraz kosztorys wstępny były w trakcie tworzenia.

Tak więc środki w 2021 r były zarezerwowane ale ostateczna ich wysokość kosztorysowa i faktyczna nie była znana.

Równoległe z przeznaczeniem środków na remont OKiAL /z wykonaniem do końca roku/, opracowywany już był projekt budżetu na 2022 rok. Na tamtym etapie nie zakładano, że powyższych prac zabezpieczających nie uda się wykonać do końca 2021 roku, dlatego też przewidując środki w 2021 roku nie przewidywano ich jednocześnie w 2022 roku.

W międzyczasie pojawiły się informacje o 2 turze naboru wniosków na inwestycje do "Polskiego Ładu". Zakładamy złożenie wniosku na kompleksową poprawę stanu obiektu na korzystnych dla gminy warunkach z 95% dofinansowaniem. Remont zawierać będzie również element poprawy efektywności energetycznej - montaż paneli fotowoltaicznych a także odwodnienie oraz przebudowę dachu/tarasu użytkowego z zastosowaniem najlepszych rozwiązań, o czym informowałem Radę Miejską.

Wobec powyższego niezasadne z punktu widzenia gospodarowania środkami publicznymi było wykonywanie wymienionych na wstępie prac zabezpieczających, ponieważ przy pracach kompleksowych, przebudowane będą musiały być warstwy ocieplenia i izolacji pod warstwami związanymi tylko z zabezpieczeniem powierzchniowym.

Uwzględniając powyższe, niewydatkowane w 2021 roku środki, zgodnie z informacją przekazaną Radzie Miejskiej w Bisztyнку, proponowane będą do wprowadzenia w budżecie na 2022 roku na najbliższej Sesji z przeznaczeniem na niezbędny wkład własny przy projektach z "Polskiego Ładu".

Ad 10

Pytanie o prawdopodobne niedopełnienie obowiązków i niewłaściwy nadzór nad opisywaną inwestycją powinno być postawione byłemu burmistrzowi realizującemu inwestycję w kadencji 2010-2014. Wszystkie następujące po tej dacie wysiłki w celu podtrzymania stanu obiektu są tylko konsekwencją niedostatecznego stosowania przytoczonego art. 44 ust.3 pkt. 1 ustawy o finansach publicznych. Pragnę w tym miejscu przypomnieć, że obiekt OKiAL mimo postępującej degradacji do dnia dzisiejszego funkcjonuje bez przerw powodowanych stanem budynku.

BURMISTRZ  
  
Marek Dominak

