

Oświadczenie potwierdzające wykonanie robót

zgodnie z decyzją nr PINB.5162.3.2019 z dnia 31.10.2016 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dot. usunięcia nieprawidłowości w budynku Gorlickiego Centrum Kultury informuję, że zostały wykonane następujące prace:

- zostały zlikwidowane nieszczelności pokrycia dachu z papy poprzez wykonanie prac konserwacyjnych za pomocą papy podkładowej oraz mas dyspersyjnych, mas asfaltowo-gumowych lub emulsji z wody i asfaltu,
- zdemontowano przyokapowe obróbki dachu i wykonano uszczelnienia styku dach-ściana-gzyms i okapu za pomocą izolacji przeciwwodnej oraz wykonano prawidłowy spad gzymsu w kierunku na zewnątrz budynku (wykonano prace w miejscach, które były przyczyną zalewania pomieszczeń),
- pokryto powierzchnię czap kominowych i powierzchnie boczne kominów warstwami hydrobowymi oraz wykonano nasady kominowe ze nad otworami wentylacyjnymi i spalinowymi o dużej średnicy,
- usunięto korozję powierzchniową z kominków wentylacyjnych instalacji wodno-kanalizacyjnej i zabezpieczono je farbą o właściwościach antykorozyjnych,
- wyremontowano uszkodzone sufity zalewane w pomieszczeniach II piętra budynku (sala prób orkiestry, sala teatru ognia ERGO, sala nagrań),
- podparto stropodach drewniany nad klatką schodową za pomocą belek i stempli,
- naprawiono stropodachowe elementy żelbetonowe – belki nad klatką schodową do mieszkań prywatnych,
- naprawiono uszkodzone stopnie schodów wewnętrznych,
- naprawiono instalację odgromową na dachu poprzez poprawę mocowania przewodów luźno zwisających i wprowadzenie naciągów.

mgr inż. Krzysztof Tabaj

Gorlice 07.10.2019r

mgr inż. Krzysztof Tabaj
Uprawnienia do projektowania bez ograniczeń
w branży konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. MAP/0164/PDOK/09 tel. 501-36 90 77
Dominikowice 284, 38-303 Kobyłanka

PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ KONTROLI SPRAWDZAJĄCEJ Nr 400/2019

na podstawie art. 84a ust. 2 pkt 2, art. 81 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami)

W dniu 07.10.2019

1. Piotr Miodel - st insp nadz. bud.
2. Józef Adamkiewicz - insp nadz. bud.
(imię, nazwisko i stanowisko służbowe PINB)

działając w obecności:

3. Janusz Ziśba - Dyrektor Gólickiego Centrum Kultury

przeprowadzono kontrolę sprawdzającą wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji
wydanej w dniu 31.10.2016. znak: PINB.5162.3.2016 przez
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach
polegającego na wykonaniu stwierdzonych nieprawidłowości w budynku
GCK na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach
zgodnie z rozwiązaniem przedłożonym w ekspertyzie technicznej
stanowiącej załącznik do ww. decyzji.

(określić zakres kontroli i adres)

Ustalenia

Niniejszym protokołem stanowi uzupełnienie protokołu nr 377/2019
z dnia 23.09.2019
Dotarcie naprawy skrobownicy elektrycznej - białej -
na klatkę schodową i naprawienie uszkodzonego stopnia schodów
we wnętrzu w budynku.
W związku z powyższymi stwierdzeniami, że uznaje się nieprawidłowości.

i przedmiotem obdukcji, el. składowej, składowej, restu, w tym
w terminie 7 dni, restu, dostarczone do P.IND
osobliwie osoby, w tym, w tym, i, w tym, w tym,
w tym, w tym, w tym, w tym, w tym, w tym,

W toku kontroli dokonano utrwalenia stanu (zdjęcia):

~ 7.10.2019

Które stanowią załącznik do protokołu (opisane i ponumerowane):

Do niniejszego protokołu dołączono załączniki:

Niniejszy protokół został odczytany i podpisany :

- 1.
- 2.
- 3.
4.
5.
6.

Potwierdzenie odbioru kopii
protokołu.

7.10.2019 Janusz Kuba

PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ KONTROLI SPRAWDZAJĄCEJ Nr 377/2019

na podstawie art. 84a ust. 2 pkt 2, art. 81 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 ze zmianami)

W dniu 23.09.2019

1. Piotr Mrozek - st. inspektor nadzoru budowlanego
2. Jacek Płaniewicz - inspektor nadzoru budowlanego
(imię, nazwisko i stanowisko służbowe PINB)

działając w obecności:

3. Janusz Pięta - dyrektor Gorlickiego Centrum Kultury

przeprowadzono kontrolę sprawdzającą wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji
wydanej w dniu 31.10.2016, znak: PINB.5162.3.2016 przez
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach
polegającego na usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości w budynku
GCK na działce nr 583/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach
zgodnie z rozwiązaniem przedstawionym w ekspertyzie technicznej
stanowiącej załącznik do ww. decyzji

(określić zakres kontroli i adres)

Ustalenia

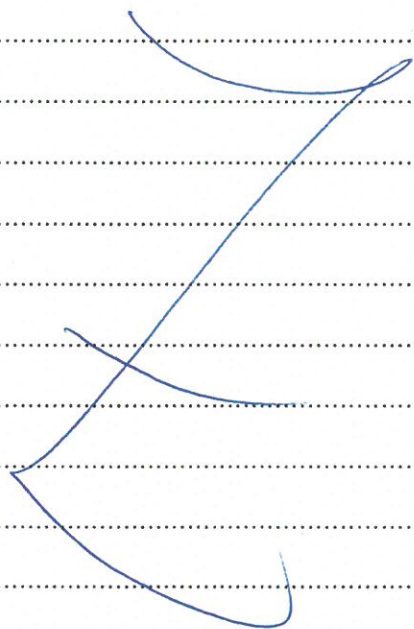
Niniejszy protokół stanowi uzupełnienie protokołu z kontroli sprawozdanej
z dnia 24.09.2018, (protokół nr 34/2018)
Od czasu poprzedniej kontroli wykonano remont uszkodzonych sufitów
podłogowych: sufitów w sal. prob. odczytu; sali narad
Nie dokonano naprawy stwierdzonych elementów relikwiarza - belek-
nadłatków, rzeźbionej oraz nie naprawiono części uszkodzonych stropów

schodów wewnętrznych.

Nie stwierdzono żadnych zanieczyszczeń w klatce schodowej ani w
pomieszczeniach pomiarowych.

Pan Janusz Zioba zobowiązuje się do wykonania w terminie
do 30.09.2019 r. naprawy uszkodzonej belki i stopni schodów.

Klatka schodowa z uszkodzonymi stopniami jest użytkowana z użytkownika

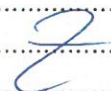


W toku kontroli dokonano utrwalenia stanu (zdjęcia):

- zdjęcia

Które stanowią załącznik do protokołu (opisane i ponumerowane):

Do niniejszego protokołu dołączono załączniki:



Niniejszy protokół został odczytany i podpisany :

1. *Pan Piotr*
2. *- Mrs*
3. *Janusz Zioba*
4.
5.
6.

PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ KONTROLI SPRAWDZAJĄCEJ Nr 311/2018 /

na podstawie art. 84a ust. 2 pkt 2, art. 81 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami)

W dniu 24.09.2018.

1. Piotr Miszczak - st. inspektor nadzoru budowlanego
 2. Marek Migacz - inspektor nadzoru budowlanego
- (imię, nazwisko i stanowisko służbowe PINB)

działając w obecności:

3. Janusz Ligba - Dyrektor Gorlickiego Centrum Kultury

przeprowadzono kontrolę sprawdzającą wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji wydanej w dniu 31.10.2016 r. znak: PINB.5162.3.2016 przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach polegającego na usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości w budynku GCK na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach zgodnie z rozwiązaniem przedstawionym w ekspertyzie technicznej stanowiącej załącznik do ww. decyzji.

(określić zakres kontroli i adres)

Ustalenia

Niniejszy protokół stanowi załącznik do uchwały uchwały stwierdzającej podjęcie kontroli sprawdzającej w dniu 21.12.2017 r. (protokół nr 476/2017). Od tego czasu nie wybrano dalszego ciągu prac oh obrotu w przedmiotowej decyzji. Nadal decyzja nie została wykonana w całości. Pozostało do wykonania: remont uszkodzonych sufitów podwieszanych i sufitów w sali pbb orkiestry i sali nagrania.

niepewna skorobowany elemento iolobowid - belet - rozklatta
skobow, i rozprawo (1920) wiodowid stpa: skobow wozowid.
Pan Janusz Raba puzpuzowid, i puzpuzowid w terminie 2 dni
owiodowid wozowid, wozowid, wozowid do tej puzpuzowid
a puzpuzowid iolobowid.
Wozowid, iolobowid, wozowid w wozowid, wozowid, do
wiodowid, wozowid, wozowid.

2

W toku kontroli dokonano utrwalenia stanu (zdjęcia):

- 27.09.2018

Które stanowią załącznik do protokołu (opisane i ponumerowane):

Do niniejszego protokołu dołączono załączniki:

2

Niniejszy protokół został odczytany i podpisany :

1. *Poz...*
2. *...*
3. *Janusz Raba*
4.
5.
6.

Potwierdzenie odbioru kopii protokołu:

24.09.2018 r.

Janusz Raba

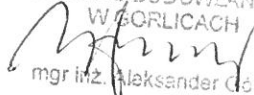
Gorlice, 2018-09-11

GORLICKIE CENTRUM KULTURY w Gorlicach	
wpłyn. dnia	11. 09. 2018
Nr...	GCU/184/2018
Zaś...	

ZAWIADOMIENIE

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gorlicach zawiadamia na podstawie art. 81 ust. 4, art. 81a ust 1 i 2 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami), że w **dniu 24 września 2018 r. o godz. 14⁰⁰** przeprowadzona zostanie **kontrola sprawdzająca** wykonanie obowiązku określonego w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach z dnia 31 października 2016 r. znak: PINB.5162.3.2016 nakazującej zarządcy obiektu – Gorlickiego Centrum Kultury – usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku Gorlickiego Centrum Kultury na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach zgodnie z rozwiązaniem przedstawionym w ekspertyzie technicznej stanowiącej załącznik do ww. decyzji.

Proszę o obecność podczas kontroli upoważnionego przedstawiciela zobowiązanego, udostępnienie jej przedmiotu oraz przedłożenie w jej trakcie oświadczenia osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności o poprawności wykonanych robót zgodnie z ekspertyzą, obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W GORLICACH

mgr inż. Aleksander Górski

Otrzymują:

1. Gorlickie Centrum Kultury, ul. Michalusa 4, 38-320 Gorlice
2. a/a

PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ KONTROLI SPRAWDZAJĄCEJ Nr 426/2017

na podstawie art. 84a ust. 2 pkt 2, art. 81 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.)

W dniu 21.10.2017

1. Piotr Mrozek - st. insp. nadz. bud.
 2. Marek Migora - insp. nadz. bud.
- (imię, nazwisko i stanowisko służbowe PINB)

działając w obecności:

3. Janusz Zioba - dyrektor Gorlickiego Centrum Kultury

przeprowadzono kontrolę sprawdzającą wykonanie obowiązku wynikającego z decyzji
wydanej w dniu 31.10.2016 r. znak: PINB.5162.3.2016 przez
Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach
polegającego na usunięciu stwierdzonych nieprawidłowości w budynku
GCK na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach
zgodnie z rozporządzeniem przedstawionym w ekspertyzie technicznej
dotyczącej zlecenia do ww. decyzji.

(określić zakres kontroli i adres)

Ustalenia

Stwierdza się, że obowiązek określony w decyzji został przez
zobowiązanych wykonany w całości. Wykorano usunięcie niemierności
pokrycia dachu za pomocą papieru pokładowego i nie dysponujemy
dokł. blokowiskami zostały wykonane w taki sposób, że zachowany został
spadek grzywny na pozostałe budynki - w związku z tym obecnie nie
będzie konieczności remontowania przykrytych obrobek dachu i wykonanie

ustalenie stanu drzew - sucho - zimno - wykazano uszkodzenia korony
nad otworami wiatrolubnymi i spaleniowymi, korony i czoła zostały
pokryte warstwą hydrolubryzacji, koronki wiatrolubne i otulone wiat-tem
zostały zabezpieczone farbą, poproszę strażników nad kłębki schabowca
Czerwona naprawiona uszkodzone łopacie siłostwa uszczelnione, naprawiono
instalację ogrzewczą na dachu poprzez zamocowanie przewodu łopata
zwiększając i uproszczając naprawę.
Ustalono, że monitoring powietrza do kłębki prowadzi kłębko schabowca
z skandynawskimi elementami zlebszymi, ze od 30.11.2017r. uruchomiono.
Pan Janusz Lisba poinformował, że wystąpiła zawiadomienie o rewidacji
obiekta - ustalono decyzję zastanie podjęta około marca 2018r.
W ramach rewidacji planowany jest kompleksowy remont budynku.
W tym celu, być wykonane roboty określone w niniejszej decyzji.
Z uwagi na niezakończenie robot określonych decyzją, nie zostało
sprawdzone uszczelnienie osłony kłębki, o rodzaju zlebszowania
zgodnie z decyzją, ekoprojektu i rozważań wiedzy technicznej.
Ustalono, że termin zakończenia robót określonych decyzją, wyznacza
się na 31.08.2018r.

W toku kontroli dokonano utrwalenia stanu (zdjęcia):

- zdjęcia

Które stanowią załącznik do protokołu (opisane i ponumerowane):

Do niniejszego protokołu dołączono załączniki:

Niniejszy protokół został odczytany i podpisany :

- 1.
- 2.
- 3.
4.
5.
6.

Połączona z listem kopii protokołu:
21.12.2017



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W GORLICACH



PINB.5162.3.2016¹⁶

GCU/11/2016

Gorlice, 2016-10-31

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 3 w związku z 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 2016 r. poz. 290 ze zm.) oraz art. 104 i art. 108 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania wszczętego z urzędu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku Gorlickiego Centrum Kultury na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach

n a k a z u j ę

zarządcy obiektu – Gorlickiemu Centrum Kultury – w terminie do 30 listopada 2017 r., usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku Gorlickiego Centrum Kultury na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach poprzez:

- 1) zlikwidowanie nieszczelności pokrycia dachu z papy poprzez wykonanie prac konserwacyjnych za pomocą papy podkładowej oraz mas dyspersyjnych, mas asfaltowo-gumowych lub emulsji z wody i asfaltu, ✓
- 2) zdemontowanie przyokapowych obróbek dachu i wykonanie uszczelnienia styku dach-ściana-gzyms i okapu za pomocą izolacji przeciwwodnej oraz wykonanie prawidłowego spadku gzymsu w kierunku na zewnątrz budynku wraz z nowymi obróbkami dachowymi, ✓
- 3) pokrycie powierzchni czap kominowych i powierzchni bocznych kominów warstwami hydrofobowymi oraz wykonanie nasad kominowych ze stali kwasoodpornej nad otworami wentylacyjnymi i spalinowymi o dużej średnicy, ✓
- 4) usunięcie korozji powierzchniowej z kominków wentylacyjnych instalacji wodno-kanalizacyjnych i zabezpieczenie ich farbą o właściwościach antykorozyjnych, ✓
- 5) remont uszkodzonych sufitów podwieszanych i sufitów zalewanych w pomieszczeniach II piętra budynku (sala prób orkiestry i sala nagrań), ✓
- 6) podparcie stropodachu drewnianego nad klatką schodową za pomocą belek i stempli do czasu jego naprawy, ✓
- 7) naprawę skorodowanych elementów żelbetowych – belek – nad klatką schodową do mieszkań prywatnych, ✓
- 8) naprawę uszkodzonych stopni schodów wewnętrznych, ✓
- 9) naprawę instalacji odgromowej na dachu poprzez poprawę zamocowania przewodów luźno zwisających i wprowadzenie naciągów. ✓

Powyższe roboty należy wykonać zgodnie z rozwiązaniem przedstawionym w ekspertyzie technicznej stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji oraz pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, która po zakończeniu robót winna sporządzić stosowne oświadczenie potwierdzające wykonanie robót zgodnie z niniejszą decyzją, ekspertyzą i zasadami wiedzy technicznej.

U z a s a d n i e

W dniu 11 lutego 2016 r. pracownicy tut. inspektoratu przeprowadzili kontrolę utrzymania i użytkowania budynku Gorlickiego Centrum Kultury przy ul. Michalusa na działce nr 588/28 w Gorlicach. Na mocy decyzji Zarządu Miasta Gorlice z dnia 22 marca 2000 r. (znak: PUG.72244-1/00) zarządcą trwałym obiektu jest Gorlickie Centrum Kultury.

Ustalono, że budynek Gorlickiego Centrum Kultury został wybudowany w 1955 r. a od 1999 r. stał się własnością Miasta Gorlice. Jest to budynek czterokondygnacyjny o kubaturze ok. 30 000 m³ i powierzchni zabudowy 1817 m². Ściany nośne murowane, słupy i stropy żelbetowe, stropodachy drewniane. Pokrycie dachu papą na lepiku.

Budynek przeznaczony jest na cele kulturalne, organizowane są kursy i szkolenia. Wewnątrz znajduje się sala teatralna ze sceną i balkonem, sale dydaktyczne, pracownie informatyczne, świetlica, sala gimnastyczna, sala tańca, sala prób orkiestry, siłownia. We wschodniej części budynku znajdują się dwa prywatne mieszkania, pod którymi zlokalizowano pomieszczenia zaplecza teatralnego – garderoby.

Zarządca obiektu przedłożył aktualne protokoły z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego, poza protokołem z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej. Ostatnia kontrola ww. wymienionych instalacji miała miejsce we wrześniu 2010 r.

W protokole z dnia 21.05.2015 r. z kontroli okresowej stanu technicznego elementów obiektu i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu sporządzonym przez Pana mgr inż. Krzysztofa Tabaja (posiadającego uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAP/0164/POOK/09) wskazano wiele nieprawidłowości. Autor protokołu podniósł, że pomimo remontu pokrycia dachowego przeprowadzonego kilka lat temu widoczne jest miejscowe odklejenie się papy od podłoża i występuje nieszczelność pokrycia. W ocenie sporządzającego sposób wykonania obróbek blacharskich oraz rynien dachowych budzi poważne zastrzeżenia z uwagi na niewłaściwe spadki oraz małe przekroje rynien na wewnętrznych połaciach dachu. Również rynny zewnętrzne wykonano z małymi spadkami co utrudnia prawidłowe odprowadzenie wód opadowych, natomiast konstrukcja kielichów rynnowych na styku rynien i rur spustowych sprzyja tworzeniu się czopów lodowych i gromadzeniu nieczystości. Obróbka przyokapowa wykonana jest ze spadkiem do wewnątrz budynku, co powoduje penetrację konstrukcji budynku i przecieki do jego wnętrza. Zlokalizowane w dachu żeliwne kominki odpowietrzające instalację wodno-kanalizacyjną są w złym stanie technicznym z powodu zaawansowanej korozji. Znajdujące się na dachu przewody instalacji odgromowej są nienapięte, brak części z elementów mocujących ją do pokrycia.

Poważne zastrzeżenia Pana Krzysztofa Tabaja budzi stan techniczny drewnianych stropodachów nad klatką schodową do mieszkań prywatnych oraz nad pomieszczeniem sali prób orkiestry. Stropy posiadają liczne spękania, ślady po przeciekach wody z dachu oraz zawilgoceń. Stropy są ugięte. Z uwagi na zakrycie belek nośnych stropodachów brak jest możliwości oceny tych elementów.

Niektóre stopnie schodów wewnętrznej klatki schodowej posiadają pęknięcia i ubytki.

Występuje również podciąganie kapilarne wody przez ściany fundamentowe, co stwierdził autor protokołu na ścianach wewnętrznych byłej kawiarni oraz w ścianach przyziemia w północnej części budynku.

Pozostałe elementy budynku objęte ww. kontrolą nie budziły już tak poważnych zastrzeżeń oceniającego.

Pracownicy tut. organu podczas czynności kontrolnych stwierdzili, że stan opisany w ww. protokole nie uległ zmianie. Stwierdzono zacieki wody opadowej z dachu w pomieszczeniu studia nagrań, klatce schodowej do mieszkań prywatnych. Wymiany wymagają żeliwne kominki odpowietrzające instalację wodno-kanalizacyjną z uwagi na ich korozję. Przewody instalacji odgromowej są nienapięte i miejscowo nie przymocowane do pokrycia. Na stropie nad klatką schodową do mieszkań prywatnych oraz na stropie nad pomieszczeniem sali prób orkiestry widoczne spękania i ugięcia oraz ślady zawilgocenia i przecieków z dachu. Z uwagi na zakrycie belek nośnych stropodachów nie można było ocenić ich stanu. Stan ścian zewnętrznych w ocenie wzrokowej dobry. Obiekt poddano termomodernizacji. Wewnątrz w części pomieszczeń i na klatkach schodowych (poza

reprezentacyjną klatką schodową) na ścianach widoczny odpadający tynk i łuszcząca się farba. Konstrukcja nośna wewnętrznych klatek schodowych w ocenie wzrokowej dostateczna. Widoczne jest uszkodzenie niektórych stopni (pęknięcia, ubytki). Zużyte podłogi z lastryko, płytek PCV i parkietów, szczególnie w sali teatralnej. W ocenie kontrolujących powodem zacieków z dachu do wnętrza budynku mogą być niewłaściwe spadki na wyremontowanym pokryciu dachu, zbyt małe przekroje rynien lub ich nieprawidłowe spadki.

Mając powyższy stan faktyczny na uwadze, tut. organ wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości powstały uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. Uzasadnione wątpliwości budzi przede wszystkim stan pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych powodujących zacieki do wnętrza budynku oraz stan drewnianych stropodachów. Stan konstrukcji nośnej stropodachów nie mógł zostać oceniony z uwagi na jej zakrycie, ale widoczne zacieki oraz ugięcie świadczą o negatywnym wpływie na parametry wytrzymałościowe konstrukcji. Stan techniczny kominków odpowietrzających instalację wodno-kanalizacyjną jak również stan schodów wewnętrznych klatek schodowych jest niezadowolający. Z uwagi na brak aktualnego protokołu z przeglądu stanu technicznego instalacji piorunochronnej oraz brak pełnego jej przymocowania do pokrycia dachu uzasadniał również ocenę jej stanu.

W związku z powyższym postanowieniem z dnia 24 lutego 2016 r. znak: PINB.5162.3.2016 nakazano zarządcy obiektu – Gorlickiemu Centrum Kultury sporządzenie w terminie do 31 lipca 2016 r. ekspertyzy technicznej określającej zakres i sposób doprowadzenia budynku do odpowiedniego stanu technicznego. Budynek znajduje się w terenie, który zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorlice – Plan nr 4, zatwierdzonym uchwałą nr 362/XXXIX/2005 Rady Miasta Gorlice z dnia 29 września 2005 r. (z 2005 r. Nr 621, poz. 4257) oznaczono symbolem 17.UP, tj. jest to teren usług publicznych. Wykazany jest w gminnej ewidencji zabytków i zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęty jest ochroną konserwatorską. Z uwagi na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedłożona ekspertyza techniczna winna posiadać uzgodnienie z Konserwatorem Zabytków w zakresie elewacji, bryły budynku oraz zagospodarowania terenu.

W dniu 24 marca 2016 r. zarządca budynku przedłożył protokół z dnia 29 lutego 2016 r. z badania instalacji elektrycznej i odgromowej w przedmiotowym budynku sporządzony przez Pana Wojciecha Bugno posiadającego świadectwo kwalifikacyjne nr 123/D/0880/10 na stanowisku dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych. Z sporządzonych protokołów wynika, że instalacje nadają się do dalszej eksploatacji.

W dniu 29 lipca 2016 r. przedłożona została żądana ekspertyza techniczna sporządzona przez Pana Krzysztofa Tabaja. Ekspertyza techniczna obejmuje w szczególności ocenę: stanu technicznego pokrycia dachowego wraz ze sposobem odprowadzania wód opadowych, elementów budynku znajdujących się ponad połacią dachu tj. kominów wentylacyjnych, kominków odpowietrzających instalację wodno-kanalizacyjną, instalację odgromową, stropodach drewniany nad klatką schodową do mieszkań prywatnych oraz uszkodzone schody wewnętrzne klatek schodowych. Sporządzający ekspertyzę dokonał również oceny stanu technicznego budynku i określił, że stan fundamentów jest zadowolający, przy czym występuje kapilarne podciąganie wody przez ściany przyziemia od strony ul. Solidarności oraz przez ściany wewnętrzne przy byłej sali kinowej, pomieszczeniach sanitariatów i szatni sportowych. Stan ścian zewnętrznych i wewnętrznych określił jako dobry, podobnie jak stan stropów żelbetowych. Nie stwierdził uszkodzeń świadczących o ich przeciążeniach bądź ich nieprawidłowej pracy statycznej. Stan schodów został określony jako zadowolający, brak wpływu uszkodzeń (ubytki, pęknięcia i rysy) na nośność konstrukcji. Zaznaczono jednak, że balustrada przy głównych schodach wewnętrznych nie spełnia określonej przepisami minimalnej wysokości pomiędzy wierzchem pochwytu a krawędzią stopnia. Autor ekspertyzy określił stan pokrycia dachowego jako niezadowolający. Na pokryciu z papy występują

liczne odspojenia i bąble świadczące o braku styku pomiędzy papą a podłożem. Część pokrycia dachowego została wywinęta na istniejące rynny, co pomniejszyło ich przekrój. Brakuje opaski odbojowej na ścianach nadbudówki i wystających części muru ponad powierzchnię pokrycia dachowego, co powoduje zawilgocenie tych części ścian. Czapy kominowe są niezabezpieczone przed działaniem czynników atmosferycznych, a niezabezpieczone otwory wentylacyjne umieszczone poziomo powodują, że czynniki atmosferyczne penetrują wnętrza kominów i w poziomie strychów dochodzi do uszkodzeń tynków i krystalizacji soli. Kominki wentylacyjne instalacji wodno-kanalizacyjnej wykazują oznaki korozji powierzchniowej, jednak ich stan nie powoduje przenikania wody opadowej do wnętrza budynku. Jako zły oceniono stan systemu odprowadzania wód opadowych, który powoduje penetrację przez wodę styku gzymsu i wieńca w poziomie stropodachu wnikając do wnętrza budynku. Zdaniem autora ekspertyzy źle zostały wykonane obróbki blacharskie dachu ze spadkiem do wewnątrz budynku, rynny posiadają zbyt małe spadki, jest ich niedostateczna ilość oraz niewłaściwy przekrój, który zawężony został dodatkowo przez zastosowanie przewodów przeciwo-blodzeniowych. Wskazano również na nieszczelne połączenia rynien, złe ich zakończenie przy ścianach oraz na nieszczelne kielichy rynien. Stan instalacji odgromowej określono jako niezadowolający z uwagi na luźno zwisające i nieprawidłowo zamocowane przewody oraz brak naciągów.

Stwierdzone powyżej nieprawidłowości mają wpływ na zalewanie wodą wewnętrznych pomieszczeń II piętra i klatki schodowej od strony mieszkań prywatnych. W związku z powyższym, w celu doprowadzenia przedmiotowego budynku do odpowiedniego stanu technicznego Pan Krzysztof Tabaj zalecił wykonanie remontu pokrycia dachowego w celu likwidacji jego nieszczelności i bąbli. Zalecone zostało zdemontowanie wszystkich przyokapowych obróbek dachu i wykonanie uszczelnienia styku gzymsu i okapu izolacją przeciwwodną wraz z wykonaniem prawidłowego spadku gzymsu na zewnątrz budynku. W ocenie autora konieczna jest przebudowa systemu odwadniającego dach, polegającego na zastosowaniu rynien i rur spustowych o przekrojach dostosowanych do powierzchni odwadnianej połąci. Niezbędne jest również pokrycie powierzchni kominów wentylacyjnych warstwami hydrofobowymi oraz zastosowanie nasad kominowych. W dalszej kolejności wymagany jest remont uszkodzonych sufitów podwieszanych i sufitów zalewanych pomieszczeń II piętra oraz naprawa skorodowanych elementów żelbetowych i instalacji odgromowej. Ponadto konieczna jest naprawa schodów wewnętrznych oraz dostosowanie wysokości barierek w głównej klatce schodowej do wymagań przepisów technicznych.

Przedłożona ekspertyza w ocenie tut. organu spełnia wymagania jakie zostały określone w wydanym postanowieniu. Ekspertyza nie została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków gdyż zalecane prace nie wiążą się ze zmianami w zakresie elewacji, bryły budynku i zagospodarowania terenu. Autor ekspertyzy podkreślił, że konieczna jest gruntowna przebudowa systemu odwadniającego dach. Takie roboty jednak winna zostać wykonane na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego przez organ architektoniczno-budowlany w niezależnym postępowaniu, gdyż taki zakres prac wykracza poza kompetencje organu nadzoru budowlanego jakie zostały określone w przepisach Prawa budowlanego z uwagi na to, że jest to już działanie inwestycyjne.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić co następuje:

Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieodpowiedni stan techniczny budynku Gorlickiego Centrum Kultury położonego na działce nr 588/28 przy ul. Michalusa 4 w Gorlicach.

Obowiązek właściciela (zarządcy) utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym wynika z treści art. 61 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane*. Zgodnie z tym przepisem właściciel lub zarządca obiektu obowiązany jest użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, cytuję:
"W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany: (...) jest w nieodpowiednim stanie technicznym (...) - właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku" – orzekłem jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom postępowania odwołanie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, ul. Przy Rondzie 6, 31-547 Kraków, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej, z zachowaniem przepisów bhp określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. - w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r., Nr 47, poz. 401).

Wydanie niniejszej decyzji jest zwolnione z opłaty skarbowej.

Załącznik:

- ekspertyza techniczna



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Gorlicach
Aleksander Górski
mgr inż. Aleksander Górski

Otrzymują:

1. Gorlickie Centrum Kultury, ul. Michalusa 4, 38-320 Gorlice + załącznik
2. Miasto Gorlice, Rynek 2, 38-300 Gorlice
3. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Gorlicki (zgodnie z art. 84 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej a także zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak m.in. intensywne opady atmosferyczne, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Należy pamiętać, że poprzez pojęcie obiektu budowlanego należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych (art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego niezbitcie wynika, że stan techniczny budynku jest nieodpowiedni, a tut. organ jest zobligowany do wydania decyzji, gdy zostanie stwierdzona nieprawidłowość określona w art. 66 ustawy Prawo budowlane.

Jak stanowi przepis art. 66 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Przepis ten nie tworzy dla właściciela lub zarządcy obiektu nowego obowiązku, lecz precyzuje ustawowy obowiązek wynikający z art. 61 ww. ustawy. Prace budowlane wykonane na tej podstawie mają charakter naprawczy, a rodzaj nałożonych obowiązków każdorazowo zależy od skali i formy stwierdzonych nieprawidłowości (porównaj wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2011 r., II OSK 1980/09). W związku z tym należy wskazać, że organy nadzoru budowlanego powinny każdorazowo uzależniać rodzaj podejmowanych nakazów i obowiązków od konkretnych potrzeb i okoliczności faktycznych. Nakładane na podstawie art. 66 ustawy Prawo budowlane obowiązki mają charakter naprawczy i zmierzają do przywrócenia obiektu do stanu używalności, zachowania substancji budowlanej w należyтым stanie technicznym odpowiadającym jego funkcjom. Obowiązki nakładane na podstawie art. 66 tej ustawy obejmują zatem sytuacje związane z nieprawidłową eksploatacją obiektu budowlanego, polegającą na zaniechaniu wykonywania obowiązków określonych w art. 61 oraz dalszych przepisach tego rozdziału ustawy. Podnoszona przez autora ekspertyzy kwestia powstania nieprawidłowości dotyczących dachu budynku w związku z wykonaną termomodernizacją budynku i remontem pokrycia dachowego przeprowadzonego w latach poprzednich nie podlega rozstrzygnięciu w niniejszym postępowaniu. Nie ma to bowiem związku z utrzymaniem budynku. Wskazywana przez sporządzającego ekspertyzę techniczną konieczność kompletnej wymiany pokrycia dachowego wraz z przebudową systemu odwodnienia dachu i zamontowaniem dodatkowych rur spustowych stanowi ulepszenie obiektu. Organ nadzoru budowlanego nie może nakazać wykonania powyższych robót, gdyż takie działanie nie mieści się w dyspozycji normy określonej w art. 66 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego. Celem postępowania prowadzonego w trybie art. 66 Prawa budowlanego jest usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w trakcie użytkowania obiektu będących skutkiem braku jego konserwacji lub następstwem naturalnego zużycia. W wyroku z dnia 6 maja 2011 r. (sygn. akt VII SA/Wa 276/11) WSA w Warszawie wskazał, iż przepis art. 66 Prawa budowlanego służy usunięciu nieprawidłowości powstałych w trakcie użytkowania obiektu, które są zazwyczaj wynikiem zużycia obiektu budowlanego lub nagłych zdarzeń mających miejsce po oddaniu obiektu do użytkowania. Mając powyższe na uwadze należy uznać, że ww. przepis nie może stanowić dla organu nadzoru budowlanego podstawy do wydania decyzji nakładającej obowiązek wykonania robót o charakterze inwestycyjnym, które należy poprzedzić właściwym zgłoszeniem lub pozwoleniem w organie administracji architektoniczno-budowlanym.

Interes prawny, a tym samym przymiot strony w niniejszym postępowaniu posiada właściciel budynku oraz zarządca, któremu na podstawie decyzji Zarządu Miasta w Gorlicach z dnia 22 marca 2000 r. przekazano w trwały zarząd przedmiotową nieruchomość.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W GORLICACH



PINB.5162.3.2016

Gorlice, 2016-02-24

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 81c ust. 2 w związku z art. 66 i art. 80 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) oraz art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 23)

n a k a z u j ę

zarządcy obiektu – Gorlickiemu Centrum Kultury – dostarczenie w terminie do **31 lipca 2016 r.** ekspertyzę techniczną (2 egzemplarze) określającą zakres i sposób (opis, rysunki sporządzone tak, by na ich podstawie można było wykonać roboty budowlane) doprowadzenia budynku Gorlickiego Centrum Kultury przy ul. Michalusa 4 na działce nr 588/28 w Gorlicach do odpowiedniego stanu technicznego i dotyczącej w szczególności usunięcia nieprawidłowości związanych z:

- sposobem odprowadzenia wód opadowych z dachu, powodującym zalewanie pomieszczeń wewnątrz,
- kominkami odpowietrzającymi instalację wodno-kanalizacyjną,
- instalacją odgromową,
- ugiętym drewnianym stropodachem nad klatką schodową do mieszkań prywatnych i nad pomieszczeniami sali prób orkiestry,
- uszkodzonymi schodami wewnętrznych klatek schodowych.

Przedstawione rozwiązanie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ekspertyza powinna być wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej i instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych lub rzeczoznawcę budowlanego w zakresie obejmującym te specjalności. Należy przedłożyć aktualne zaświadczenie potwierdzające przynależność autora ekspertyzy do izby inżynierów budownictwa.

U z a s a d n i e

W dniu 11 lutego 2016 r. pracownicy tut. inspektoratu przeprowadzili kontrolę utrzymania i użytkowania budynku Gorlickiego Centrum Kultury przy ul. Michalusa na działce nr 588/28 w Gorlicach. Na mocy decyzji Zarządu Miasta Gorlice z dnia 22 marca 2000 r. (znak: PUG.72244-1/00) zarządcą trwałym obiektu jest Gorlickie Centrum Kultury.

Ustalono, że budynek Gorlickiego Centrum Kultury został wybudowany w 1955 r. a od 1999 r. stał się własnością Miasta Gorlice. Jest to budynek czterokondygnacyjny o kubaturze ok. 30 000 m³ i powierzchni zabudowy 1817 m². Ściany nośne murowane, słupy i stropy żelbetowe, stropodachy drewniane. Pokrycie dachu papą na lepiku.

Budynek przeznaczony jest na cele kulturalne, organizowane są kursy i szkolenia. Wewnątrz znajduje się sala teatralna ze sceną i balkonem, sale dydaktyczne, pracownie informatyczne, świetlica, sala gimnastyczna, sala tańca, sala prób orkiestry, siłownia. We wschodniej części budynku znajdują się dwa prywatne mieszkania, pod którymi zlokalizowano pomieszczenia zaplecza teatralnego – garderoby.

Zarządca obiektu przedłożył aktualne protokoły z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego, poza protokołem z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej. Ostatnia kontrola ww. wymienionych instalacji miała miejsce w wrześniu 2010 r.

W protokole z dnia 21.05.2015 r. z kontroli okresowej stanu technicznego elementów obiektu i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu sporządzonym przez Pana mgr inż. Krzysztofa Tabaja (posiadającego uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAP/0164/POOK/09) wskazano wiele nieprawidłowości. Autor protokołu podniósł, że pomimo remontu pokrycia dachowego przeprowadzonego kilka lat temu widoczne jest miejscowe odklejenie się papy od podłoża i występuje nieszczelność pokrycia. W ocenie sporządzającego sposób wykonania obróbek blacharskich oraz rynien dachowych budzi poważne zastrzeżenia z uwagi na niewłaściwe spadki oraz małe przekroje rynien na wewnętrznych połaciach dachu. Również rynny zewnętrzne wykonano z małymi spadkami co utrudnia prawidłowe odprowadzenie wód opadowych, natomiast konstrukcja kielichów rynnowych na styku rynien i rur spustowych sprzyja tworzeniu się czopów lodowych i gromadzeniu nieczystości. Obróbka przyokapowa wykonana jest ze spadkiem do wewnątrz budynku, co powoduje penetracje konstrukcji budynku i przecieki do jego wnętrza. Zlokalizowane w dachu żeliwne kominki odpowietrzające instalację wodno-kanalizacyjną są w złym stanie technicznym z powodu zaawansowanej korozji. Znajdujące się na dachu przewody instalacji odgromowej są nienapięte, brak części z elementów mocujących ją do pokrycia.

Poważne zastrzeżenia Pana Krzysztofa Tabaja budzi stan techniczny drewnianych stropodachów nad klatką schodową do mieszkań prywatnych oraz nad pomieszczeniem sali prób orkiestry. Stropy posiadają liczne spękania, ślady po przeciekach wody z dachu oraz zawilgoceń. Stropy są ugięte. Z uwagi na zakrycie belek nośnych stropodachów brak jest możliwości oceny tych elementów.

Niektóre stopnie schodów wewnętrznej klatki schodowej posiadają pęknięcia i ubytki.

Występuje również podciąganie kapilarne wody przez ściany fundamentowe, co stwierdził autor protokołu na ścianach wewnętrznych byłej kawiarni oraz w ścianach przyziemia w północnej części budynku.

Pozostałe elementy budynku objęte ww. kontrolą nie budziły już tak poważnych zastrzeżeń oceniającego.

Pracownicy tut. organu podczas czynności kontrolnych stwierdzili, że stan opisany w ww. protokole nie uległ zmianie. Stwierdzono zacieki wody opadowej z dachu w pomieszczeniu studia nagrań, klatce schodowej do mieszkań prywatnych. Wymiany wymagają żeliwne kominki odpowietrzające instalację wodno-kanalizacyjną z uwagi na ich korozję. Przewody instalacji odgromowej są nienapięte i miejscowo nie przymocowane do pokrycia. Na stropie nad klatką schodową do mieszkań prywatnych oraz na stropie nad pomieszczeniem sali prób orkiestry widoczne spękania i ugięcia oraz ślady zawilgoceń i przecieków z dachu. Z uwagi na zakrycie belek nośnych stropodachów nie można było ocenić ich stanu. Stan ścian zewnętrznych w ocenie wzrokowej dobry. Obiekt poddano termomodernizacji. Wewnątrz w części pomieszczeń i na klatkach schodowych (poza reprezentacyjną klatką schodową) na ścianach widoczny odpadający tynk i łuszcząca się farba. Konstrukcja nośna wewnętrznych klatek schodowych w ocenie wzrokowej dostateczna. Widoczne jest uszkodzenie niektórych stopni (pęknięcia, ubytki). Zużyte podłogi z lastryko, płytek PCV i parkietów, szczególnie w sali teatralnej. W ocenie kontrolujących powodem zacieków z dachu do wnętrza budynku mogą być niewłaściwe spadki na wyremontowanym pokryciu dachu, zbyt małe przekroje rynien lub ich nieprawidłowe spadki.

Mając powyższy stan faktyczny na uwadze, tut. organ wszczął postępowanie w sprawie stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Obowiązek właściciela (zarządcy) utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym wynika z treści art. 61 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane*. Zgodnie z tym przepisem właściciel lub zarządca obiektu obowiązany jest użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej a także zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak m.in. intensywne opady atmosferyczne, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Należy pamiętać, że poprzez pojęcie obiektu budowlanego należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych (art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego).

Wykazane nieprawidłowości budzą uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego przedmiotowego budynku. Uzasadnione wątpliwości budzi przede wszystkim stan pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych powodujących zacieki do wnętrza budynku oraz stan drewnianych stropodachów. Stan konstrukcji nośnej stropodachów nie mógł zostać oceniony z uwagi na jej zakrycie, ale widoczne zacieki oraz ugięcie świadczą o negatywnym wpływie na parametry wytrzymałościowe konstrukcji. Stan techniczny kominków odpowietrzających instalację wodno-kanalizacyjną jak również stan schodów wewnętrznych klatek schodowych jest niezadowolający. Z uwagi na brak aktualnego protokołu z przeglądu stanu technicznego instalacji piorunochronnej oraz brak pełnego jej przymocowania do pokrycia dachu uzasadniona jest również ocena jej stanu.

Budynek znajduje się w terenie, który zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorlice – Plan nr 4, zatwierdzonym uchwałą nr 362 / XXXIX /2005 Rady Miasta Gorlice z dnia 29 września 2005 r. (z 2005 r. Nr 621 , poz. 4257) oznaczono symbolem 17.UP, tj. jest to teren usług publicznych. Wykazany jest w gminnej ewidencji zabytków i zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęty jest ochroną konserwatorską. Z uwagi na zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne jest uzgodnienie z Konserwatorem Zabytków w zakresie elewacji, bryły budynku oraz zagospodarowania terenu .

Przedłożona ekspertyza poza oceną techniczną obiektu, winna zawierać zakres zmian lub przeróbek wraz ze sposobem ich wykonania w formie opisowej i rysunkowej w celu doprowadzenia obiektu do odpowiedniego stanu technicznego.

Mając na uwadze powyżej uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego obiektu budowlanego konieczne jest sporządzenie ekspertyzy technicznej. Obowiązek opracowania i przedłożenia ekspertyzy technicznej nałożono na zarządcę obiektu.

Wobec powyższego na podstawie art. 81c ust. 2 ustawy Prawo budowlane, który stanowi cyt.: *"Organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, w razie powstania uzasadnionych wątpliwości co do jakości wyrobów budowlanych lub robót budowlanych, a także stanu technicznego obiektu budowlanego, mogą nałożyć, w drodze postanowienia, na osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązek dostarczenia w określonym terminie odpowiednich ocen technicznych lub ekspertyz"* - orzeczono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Małopolskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie, ul. Przy Rondzie 6, 31-547 Kraków, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorlicach, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Zgodnie z art. 143 Kpa informuję, że wniesienie zażalenia nie wstrzymuje wykonania postanowienia, jednakże organ administracji publicznej, który wydał postanowienie, może wstrzymać jego wykonanie, gdy uzna to za uzasadnione.

Koszt sporządzenia ekspertyzy ponosi strona zobowiązana do jej dostarczenia.

W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanej ekspertyzy albo w razie dostarczenia ekspertyzy, która niedostatecznie wyjaśni sprawę będącą jej przedmiotem, tut. Inspektorat może zlecić jej wykonanie na koszt osoby zobowiązanej do jej dostarczenia (art. 81c ust. 4 Prawa budowlanego).

Wydanie niniejszego postanowienia jest zwolnione z opłaty skarbowej.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Gorlicach
Aleksander Górski
mgr inż. Aleksander Górski

Otrzymują:

1. Gorlickie Centrum Kultury, ul. Michalusa 4, 38-320 Gorlice
2. Miasto Gorlice, Rynek 2, 38-300 Gorlice
3. a/a

Do wiadomości:

1. Starosta Gorlicki (zgodnie z art. 84 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane).

Gorlice, 2016-02-24

Z A W I A D O M I E N I E o wszczęciu postępowania administracyjnego

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gorlicach działając na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 23)

z a w i a d a m i a ,

że zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku Gorlickiego Centrum Kultury przy ul. Michalusa 4 na działce nr 588/28 w Gorlicach.

Pouczenie: Ponadto informuję, że w myśl art. 10 § 1 Kpa strony wszczętego postępowania mają prawo brać czynny udział w sprawie w każdym stadium postępowania, mogą zapoznać się z aktami sprawy, uzyskać wyjaśnienia w sprawie, składać wnioski i zastrzeżenia. W toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organy administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu. W razie zaniechania tego obowiązku, doręczenie pisma pod wskazanym adresem ma skutek prawny (art. 41 § 1 i § 2 Kpa).

Strona, która nie ma miejsca zamieszkania lub zwykłego pobytu albo siedziby w Rzeczypospolitej Polskiej lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w Rzeczypospolitej Polskiej i nie działa za pośrednictwem konsula Rzeczypospolitej Polskiej, jest obowiązana wskazać w Rzeczypospolitej Polskiej pełnomocnika do doręczeń, chyba że doręczenie następuje za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń, przeznaczone dla tej strony pisma pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia (art. 40 § 4 i § 5 Kpa).

Pełnomocnikiem strony może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, w formie dokumentu elektronicznego lub zgłoszone do protokołu (art. 33 § 1 i § 2 Kpa).

W przypadku, gdy strony postępowania są reprezentowane przez pełnomocnika lub przedstawiciela ustawowego, należy przedłożyć odpowiednie pełnomocnictwo i uiścić opłatę skarbową w kwocie 17 zł od każdego dokumentu.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
w Gorlicach
Aleksander Górski
mgr inż. Aleksander Górski

Otrzymują:

1. Gorlickie Centrum Kultury, ul. Michalusa 4, 38-320 Gorlice
2. Miasto Gorlice, Rynek 2, 38-300 Gorlice
3. a/a

Gorlice, dnia 11.02.2016 r.

PROTOKÓŁ NR PINB 15/2016
z kontroli użytkowania i utrzymania obiektu budowlanego
na podstawie art. 81 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 pkt 1, art. 81a ust. 1 ustawy Prawo budowlane
(tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.)

przeprowadzonej przez : 1. Andrzej Bucyk – inspektor nadzoru budowlanego
2. Piotr Mrozek – inspektor nadzoru budowlanego

w obecności przedstawicieli podmiotu kontrolowanego :

1. **Janusz Zięba** stanowisko dyrektor Gorlickiego Centrum Kultury

I. DANE OGÓLNE

1.1 Nazwa i adres zarządcy lub właściciela obiektu (Prawo budowlane art. 61) :

Urząd Miasta Gorlice, Rynek 2, 38-300 Gorlice – właściciel

Gorlickie Centrum Kultury, ul. Michalusa 4, 38-320 Gorlice – zarządca trwały
tel.: 18 35 35 695

1.2. Adres i rodzaj obiektu kontrolowanego: ul. Michalusa 4, 38-320 Gorlice, **budynek Gorlickiego Centrum Kultury**

- kubatura: **ok. 30 000 m³**, - powierzchnia zabudowy: **1 817 m²**
- 4 kondygnacje, - wysokość budynku – **18 m**

1.3. Dokumentacja budowy, powykonawcza (art. 60) :

wg oświadczenia dyrektora budynek został wybudowany w 1955 r. przez Fabrykę Maszyn Glinik, budynek wykupiony przez Urząd Miasta w maju 1999 r., dokumentacji budowy nie przekazano, w 2015 r. wykonano inwentaryzację budowlaną budynku.

1.4. Opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania (art. 63):

termomodernizacja budynku w 2009 r, modernizacja węzła cieplnego w 2000 r., zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń przyziemia w 2002 r., adaptacja części budynku do potrzeb sportowych z wykonaniem wentylacji mechanicznej (sala dawnego kina Legenda) w 2005 r,

1.5. Książka obiektu : ~~nie założone~~ / założono w dniu 21.02.2000*

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. poz. 1200), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60 Prawa budowlanego, są / ~~nie są~~* dołączone do książki obiektu budowlanego (art. 64).

Zapisy w książce obiektu ~~odpowiadają~~ / **nie odpowiadają** * treści art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, z uwagi na:

brak wskazania osoby upoważnionej do dokonywania wpisów w książce obiektu, brak danych identyfikacyjnych obiektu – księga wieczysta, nr ewidencyjny gruntów, protokół

odbioru obiektu i pozwolenie na użytkowanie, nie wypełniono działu III – spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu, niepełne dane techniczne charakteryzujące obiekt (m.in. brak odniesienia się do rodzaju konstrukcji, rodzaju instalacji w obiekcie).

II. KONTROLA OKRESOWA – ROCZNA (art. 62 ust. 1 pkt 1; art. 62 ust. 1 pkt 3)

(dla budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² – ostatnia kontrola)

2.1. Stan techniczny elementów obiektu i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu (art. 62 ust. 1 pkt. 1a, art. 62 ust. 4, art. 12 ust. 1 pkt. 5)

Protokół ostatniej kontroli – nr **1** data **21.05.2015 r.** wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr uprawnień):

Krzysztof Tabaj, zam. Dominikowice 284, 38-303 Kobylanka, tel. 501 36 90 77, upr. bud. do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAP/0164/POOK/09,

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70):

takich nieprawidłowości protokół nie zawiera

2.2. Stan techniczny instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (art. 62 ust. 1 pkt 1b)

Protokół ostatniej kontroli – nr - data - wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr uprawnień):

nie dotyczy – budynek przyłączony do miejskiej sieci kanalizacyjnej

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70):

2.3. Stan techniczny instalacji gazowych (art. 62 ust. 1 pkt 1c, art. 62 ust. 5)

Protokół ostatniej kontroli – nr **bez numeru** data **08.10.2015 r.** wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr uprawnień):

Dariusz Piróg, Stróżówka 52, 38-300 Gorlice, tel. 605 050 628, świadectwo kwalifikacyjne nr 299-129-3D-2015

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70) :

nie stwierdzono takich nieprawidłowości

2.4. Wyniesienie gł. zaworów gazowych na zewnątrz obiektu – wykonano / ~~nie wykonano~~ *

2.5. Stan techniczny przewodów kominowych (art. 62 ust. 1 pkt 1c, art. 62 ust. 6)

Protokół ostatniej kontroli – nr **477/15** data **04.08.2015 r.** wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr uprawnień) :

Mariusz Wagner, 38-300 Gorlice, ul. Stróżowska 12, tel. 697 927 414, mistrz kominiarski – dyplom nr 23/2009

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70) :

nie stwierdzono takich nieprawidłowości

III. KONTROLA OKRESOWA – PIECIOLETNIA

3.1. Stan techniczny obiektów, estetyka obiektów i ich otoczenia (art. 62 ust. 1 pkt 2, art. 62 ust. 4)

Protokół ostatniej kontroli – nr **2** data **09.05.2011r.** wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr

uprawnień) :

Krzysztof Tabaj, zam. Dominikowice 284, 38-303 Kobylanka, tel. 501 36 90 77, upr. bud. do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr MAP/0164/POOK/09,

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70) :

takich nieprawidłowości protokół nie zawiera

3.2. Badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów (art. 62 ust. 1 pkt 2, art. 62 ust. 5)

3.2.1. Protokół ostatniej kontroli instalacji elektrycznej: nr - data - wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr uprawnień):

brak aktualnego protokołu, ostatni z września 2010 r.

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70) :

-

3.2.2. Protokół ostatniej kontroli instalacji piorunochronnej: nr - data - wykonany przez (nazwisko i imię, adres, nr uprawnień):

brak aktualnego protokołu, ostatni z września 2010 r.

Realizacja obowiązku usunięcia stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości (art. 70) :

-

IV KONTROLA BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA OBIEKTU (art. 62 ust. 1 pkt 4)

nie wymagana

V. UŻYTKOWANIE OBIEKTÓW

Zgodność sposobu użytkowania obiektów z ich przeznaczeniem (art. 61, art. 71) :

budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem (sala teatralna ze sceną, sale dydaktyczne, świetlica, sala gimnastyczna, siłownia, sala tańca, sala prób orkiestry, pomieszczenia po byłej kawiarni puste, dwa lokale mieszkalne)

VI. WYNIKI OGLEDZIN OBIEKTU

Budynek wykonany w technologii mieszanej – żelbetowe słupy, stropy, balkony, mury nośne, drewniane stropodachy. Pokrycie dachu papą na lepiku. Stwierdzono zacieki z dachu widoczne w pomieszczeniu studia nagrań. Powodem tego mogą być niewłaściwe spadki na wyremontowanym pokryciu dachu, zbyt małe przekroje rynien lub ich nieprawidłowe spadki. Wymiany wymagają żeliwne kominki odpowietrzające instalację wodno-kanalizacyjną z uwagi na ich korozję. Przewody instalacji odgromowej są nienapięte i miejscowo nie przymocowane do pokrycia. Na stropie nad klatką schodową do mieszkań prywatnych oraz na stropie nad pomieszczeniem sali prób orkiestry widoczne spękania i ugięcia oraz ślady zawilgocenia i przecieków z dachu (widoczne szczególnie w rogu klatki schodowej). Nie można ocenić stanu elementów nośnych (belek) stropodachów z uwagi na ich zakrycie. Pozostałe stropy w obiekcie nie wykazują takiego stopnia uszkodzenia. Stan ścian zewnętrznych w ocenie wzrokowej dobry. Obiekt poddano termomodernizacji. Wewnątrz na ścianach widoczny odpadający tynk i luszcząca się farba. Trwały zarządca obiektu – GCK – w miarę swoich możliwości remontuje pomieszczenia i odnawia okładzinę ścian. Konstrukcja nośna wewnętrznych klatek schodowych w ocenie wzrokowej dostateczna. Widoczne jest uszkodzenie niektórych stopni (pęknięcia, ubytki). Zużyte podłogi z lastryko, płytek PCV i parkietów, szczególnie w sali teatralnej. Nie normowa wysokość barierki w głównej klatce schodowej (wysokość 90 cm).

VII. UWAGI OGÓLNE I ZALECENIA


1. Ustawa Prawo budowlane w rozdziale 6 jednoznacznie określa obowiązki właściciela lub zarządcy w zakresie użytkowania obiektów budowlanych, przeprowadzania okresowych kontroli dokonywanych przez uprawnione osoby, przechowywania i prowadzenia dokumentacji dla każdego budynku i prowadzenia książki obiektu, trybu usuwania stwierdzonych nieprawidłowości, oraz wymogów dotyczących zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części. Kto nie spełnia lub nie dopełnia w/w obowiązków podlega karze grzywny w trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w sprawach o wykroczenia.
2. Zarządca lub właściciel obowiązany jest zapewnić wykonanie kontroli o których mowa w art. 62 przez uprawnione osoby, a protokoły winny być podpisane przez dokonującego w/w kontroli wraz z wykazaniem posiadanych uprawnień (art. 12 ust. 1 pkt. 5 w Prawa budowlanego). Wykonywanie w/w czynności kontrolnych przez nieuprawnione osoby jest karalne, a sporządzane przez nich protokoły i oceny nieważne.
3. Podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis, w drodze decyzji, do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a, oraz - zgodnie z odrębnymi przepisami - wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważność (art. 12 ust. 7).
4. Stwierdzone w wyniku niniejszej kontroli nieprawidłowości winny być usunięte bez zbędnej zwłoki. Zwraca się uwagę na potrzebę podjęcia niezbędnych działań pokontrolnych zapewniających właściwe wywiązanie się z obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane.
5. Ustalenia wynikle z niniejszej kontroli stanowią podstawę do wydania decyzji oraz do podejmowania innych środków przewidzianych w ustawie.

- uzupełnić książkę obiektu,
 - przeprowadzić brakujące kontrole stanu technicznego obejmujące sprawdzenie stanu technicznego budynku przeprowadzane co najmniej raz na 5 lat dotyczące instalacji elektrycznej i odgromowej,
- i przedłożyć do PINB w terminie do 30 marca 2016 r.

VIII. ZAŁĄCZNIKI :


- kserokopia protokołu z kontroli rocznej stanu technicznego budynku z 21.05.2015 r.,
 - kserokopia decyzji Zarządu Miasta Gorlice z dnia 22.03.2000 r., znak: PUG.72244-1/100 w sprawie ustalenia trwałego zarządu na nieruchomości,
 - zdjęcia
- protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron i po odczytaniu podpisano.

Kontrolujący:

1. 
2. *Piotr Moed*

Kontrolowany:

- DYREKTOR**
1. Gorlickiego Centrum Kultury...


Janusz Zięba

Potwierdzam odbiór kopii protokołu:

17.02.2016 *Janusz Zięba*
(data) (podpis)