

**POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
MIASTO ZIELONA GÓRA**
ul. Zjednoczenia 110B
65-120 ZIELONA GÓRA

Znak: PINB.7356.B.B.1.2019.3978.LD

WPLYNĘŁO
URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA
Departament Bezpieczeństwa i Porządku w Mieście

Zielona Góra, 15.01.2019 r.

17-01-2019
4253818

Oznaczenie stron postępowania:

1. Wanda Żelek – właścicielka lokalu mieszkalnego w budynku objętym postępowaniem.
2. Stanisława Kokowicz – właścicielka lokalu mieszkalnego w budynku objętym postępowaniem.
3. Miasto Zielona Góra (reprezentowane przez Prezydenta Miasta Zielona Góra) – właściciel lokalu w budynku objętym postępowaniem.

DOREČZONO OSOBISTIE
URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA
Kancelaria ogólna
16-01-2019
Nr
Ilość zał. podpis

WPLYNĘŁO
URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA
Departament Prezydenta Miasta
Biuro Prezydenta Miasta
16-01-2019
Nr 4253818
Ilość zał. podpis

DECYZJA

Na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 i art. 66 ust. 2, w związku z art. 61 pkt 1 i art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.), w postępowaniu w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego w Zielonej Górze-ul. Kielpin 5, zlokalizowanego na działce nr 220 obręb 46, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasto Zielona Góra nakłada na współwłaścicieli obiektu, którymi są: Wanda Żelek, Stanisława Kokowicz, Miasto Zielona Góra (reprezentowane przez Prezydenta Miasta Zielona Góra) - w celu doprowadzenia do stanu zgodności z prawem:

1. Obowiązek wykonania następujących robót budowlanych, zgodnie ze wskazaniem ekspertyzy technicznej zatytułowanej „Stan techniczny konstrukcji budynku mieszkalno-użytkowego po pożarze oraz zakres remontu”, sporządzonej w listopadzie 2018 roku przez dr inż. Grzegorza Cyroka, Dariusza Pierepiekarza, Arkadiusza Sadowskiego:
 - Naprawa spękań ściany na parterze pomiędzy klatką schodową części mieszkalnej (pom. nr 10) a korytarzykiem biblioteki (pom. nr 5). Naprawa polegać będzie na wzmocnieniu ściany poprzez przyklejenie do muru od strony klatki schodowej dwóch poziomych odcinków taśm węglowych C-Laminate 50/1,2mm (producent: S&P Reinforcement Int.) na całej szerokości ściany (ok. 2,2m), na poziomie ok. 0,7m od podłogi i ok. 0,6m poniżej sufitu. Po wykonaniu wzmocnienia ściany wykonać wypełnienie pęknięć metodą iniekcji ciśnieniowej pęknięć zaczynem cementowym z dodatkiem plastyfikatora (dyspersji tworzywa sztucznego) o nazwie handlowej Eurolan HL (producent: Weber-Deitermann).
 - Naprawa spękań i zarysowań ściany wewnętrznej (przylegającej do klatki schodowej) na piętrze w pomieszczeniu nr 31. Naprawa polegać będzie na wzmocnieniu ściany poprzez przyklejenie do muru od strony klatki schodowej dwóch poziomych odcinków taśm węglowych C-Laminate 50/1,2mm (producent: S&P Reinforcement Int.) na całej szerokości ściany (ok. 3,5m), na poziomie 0,6m od podłogi i 0,6m poniżej sufitu. Po wykonaniu wzmocnienia ściany wykonać wypełnienie pęknięć metodą iniekcji ciśnieniowej pęknięć zaczynem cementowym z dodatkiem plastyfikatora (dyspersji tworzywa sztucznego) o nazwie Eurolan HL (producent: Weber-Deitermann).
 - Wzmocnienie oraz naprawa spękań i zarysowań ceglanego nadproża nad drzwiami zewnętrznymi i nadproża okiennego (na piętrze) klatki schodowej do części mieszkalnej. Nad otworami w murze wykonać nadproża z dwóch ceowników stalowych 2x ceownik 120. Nadproża stalowe osadzić wykonując następujące czynności:
 - podstemplować nadproże;
 - wykuć bruzdę w murze z jednej strony muru;
 - osadzić w bruzdzie ceownik owinięty siatką tynkarską;
 - wypełnić szczelnie bruzdę zaprawą cementową;

- po związaniu zaprawy cementowej powtórzyć ww. czynności po drugiej stronie muru;
- ceowniki połączyć ze sobą prętami gwintowanymi Ø10 oraz nakrętkami, w rozstawie ok. 40cm;
- ceowniki wyszpaldować cegłą pełną i otynkować.

Oparcie ceowników na murze powinno mieć długość min. 20cm. W miejscu oparcia wykonać poduszkę z zaprawy cementowej 1:1. Po osadzeniu w nadprożach elementów stalowych wzmocnić mur od strony zewnętrznej poprzez przyklejenie do muru od strony klatki schodowej dwóch poziomych odcinków taśm węglowych *C-Laminate 50/1,2mm* (producent: *S&P Reinforcement Int.*) nad drzwiami i jednego odcinka taśmy węglowej nad otworem okiennym. Po wykonaniu wzmocnienia ściany wykonać wypełnienie pęknięć metodą iniekcji ciśnieniowej pęknięć zaczynem cementowym z dodatkiem plastyfikatora (dyspersji tworzywa sztucznego) o nazwie *Eurolan HL* (producent: *Weber-Deitermann*);

- Naprawa stropu nad parterem - należy zerwać zawilgocone podłogi drewniane w części mieszkalnej na piętrze, usunąć zawilgocone warstwy ocieplenia żużlowego oraz wykonać nową izolację akustyczną/termiczną z wełny mineralnej lub keramzytu izolacyjnego oraz odtworzyć podłogi;
- Wymiana podestu na klatce schodowej - Stalowo-ceramiczny typu Kleina (płyta lekka) podest przy schodach na piętro, na klatce schodowej do wyburzenia i odtworzenia - odtworzenie podestu z zastosowaniem belki nośnej stalowej o profilu HEB160. Na belce nośnej wykonać płytę żelbetową opartą na dolnej półce dwuteownika oraz na murze, w wykutej bruździe. Grubość płyty 10cm, zbrojenie prętami gładkimi Ø8mm (stal A-I) w rozstawie 10cm (pręty rozdzielcze Ø6 co ok. 25cm). Wypełnienie wykonać z keramzytobetonu jamistego (ciężar < 12,0 kN/m³). Na wypełnieniu wykonać jastrych cementowy o grubości 3cm i posadzkę z płytek gresowych antypoślizgowych. Należy zastosować następujące materiały:
 - beton żwirowy klasy C15/20,
 - keramzytobeton jamisty o ciężarze maks. 1200 kg/m³ na bazie keramzytu izolacyjnego firmy Leca,
 - stal zbrojeniowa: klasa A-I,
 - stal kształtowa: St3S (S235JRG2).
- Wymiana stropu nad piętrem - belki stropowe 16/22cm ułożyć w rozstawie pokrywającym się z rozstawem krokwi. Od spodu wykonać podsufitkę ażurową z desek gr. 25mm z przerwami między deskami 5÷6cm. Na podsufitce ułożyć paroizolację z folii 0,2mm i termoizolację z wełny mineralnej lub szklanej o gr. 18cm. Na belkach wykonać pełną podłogę z desek gr 25cm. Od spodu wykonać sufit powieszony z płyt gipsowo-kartonowych gr. 12,5mm na stelażu stalowym (profile kapeluszowe). Należy zastosować następujące materiały:
 - drewno klasy C27,
 - wełna mineralna lub wełna szklana do izolacji stropów.
- Wymiana dachu budynku głównego - należy:
 - zdemontować pozostałości konstrukcji dachowej w części wyższej;
 - odtworzyć konstrukcję dachową budynku głównego zgodnie z rysunkami nr B-03, B-04 i B-05 zawartymi w ekspertyzie;
 - dokonać przemurowania kominów w częściach ponad pokryciem dachowym. Komin jednokanałowy po byłej piekarni rozebrać do poziomu podłogi w mieszkaniu oraz odtworzyć z podziałem na dwa kanały: spalinowy i wentylacyjny. Odtworzenie komina wykonać na płycie żelbetowej gr. 15cm zbrojonej dołem prostokątną siatką stalową z prętów Ø6mm o oczkach 100mm. Przed odtworzeniem tego komina po byłej piekarni wymagana jest ocena kominiarska określająca możliwość zasklepienia komina na poziomie stropu nad parterem;

- wykonać nowe pokrycie dachowe z ceramicznej dachówki karpiówki ułożoną podwójnie oraz wykonać nowe obróbki blacharskie, nowe rynny Ø150 i rury spustowe Ø100;
- odtworzyć instalację odgromową.

Należy zastosować elementy drewniane o przekrojach:

- krokwie: 7,5/15 cm,
- krokwie kalenicowe: 13/18 cm,
- płatwie pośrednie: 13/18 cm,
- płatwie stropowe (podwalinowe): 13/13 cm,
- płatwie stropowe wzmocnione: 13/13 cm + 2xceownik 140,
- kleszcze: 2x3,8/17,5 cm,
- murlaty: 13/13 cm,
- stężenia wiatrowe: 3,8/17,5 cm,
- kontrłaty dachowe: 4,8/2,4 cm,
- łaty dachowe: 4/6 cm (rozstaw 29÷30cm).

Pod częścią słupów konstrukcji dachowej (które nie są usytuowane nad murami nośnymi) zastosować podwalinę drewnianą wzmocnioną dwoma ceownikami stalowymi. Ceowniki skrócić prętami gwintowanymi Ø10 w rozstawie 60cm. Przy słupie rozstaw śrub 30cm. Murlaty zakotwić w murze oraz połączyć z krokiewiami i belkami stropu drewnianego nad piętrem. Pokrycie dachowe budynku głównego wykonać z nowej ceramicznej dachówki karpiówki ułożonej podwójnie „w koronkę”. Dachówkę ułożyć na ruszcie drewnianym składającym się z membrany wstępnego krycia, kontrłat 4,8/2,4 cm i łat 4/6cm. Łaty w rozstawie 29÷30cm. Należy zastosować materiały wskazane w ekspertyzie:

- drewno klasy C27,
- stal kształtowa: St3S (S235JRG2),
- membrana dachowa paroprzepuszczalna,
- łączniki ciesielskie,
- stal zbrojeniowa: klasa A-I,
- stal kształtowa: St3S (S235JRG2).
- cegła klinkierowa pełna,
- dachówka ceramiczna karpiówka,
- beton żwirowy klasy C15/20,
- blacha tytan-cynk,
- wyłaz dachowy,
- elementy komunikacji dachowej.

• Wymiana dachu oficyny – należy:

- zdjąć pokrycie (do dalszego wykorzystania) oraz zdemontować konstrukcję dachową części niższej budynku (oficyny);
- odtworzyć konstrukcję dachową zgodnie z rysunkami nr B-03 i B-04 ekspertyzy;
- wykonać nowe pokrycie dachowe z wykorzystaniem zdjętej dachówki oraz dachówki nowej jako uzupełnienie dachówek uszkodzonych;
- zamontować rynny i rury spustowe;
- odtworzyć instalację odgromową.

Należy zastosować materiały wskazane w ekspertyzie:

- drewno klasy C27,
- membrana dachowa paroprzepuszczalna,
- łączniki ciesielskie,
- dachówka ceramiczna karpiówka.

• Remont klatki schodowej - należy:

- zdemontować pozostałości schodów drewnianych i przepierzenia oddzielającego strych; skuć resztki tynków na ścianach; zerwać deski podłogowe na kl. schodowej (poziom piętra);

- dokonać naprawy zarysowań ścian i nadproży;
- wykonać nowe tynki wap.-cem. na kl. schodowej;
- wykonać - odtworzyć nowe schody drewniane drabiniaste na piętro oraz na strych. Nowe schody zabezpieczyć p,poż (do klasy reakcji na ogień B-s1,d0) przez pomalowanie bezbarwną farbą *Pyroplast Wood T* (producent: *Sika*);
- wykonać nową posadzkę na parterze oraz na podeście klatki schodowej, z płytek gresowych;
- wymienić drzwi wejściowe, drzwi wewnętrzne do pom. Nr 22 oraz okno na klatce schodowej;
- wykonać malowanie klatki schodowej;
- wykonać nowe przepierzenie i zamontować nowe drzwi oddzielające strych od klatki schodowej.
- Ponadto należy:
 - po wyschnięciu okładzin z płyt gipsowo-kartonowych dokonać wymiany uszkodzonych płyt na sufitach w bibliotece;
 - zerwać wykładziny PCV biblioteki i przesuszyć podłogi. Po uzyskaniu odpowiedniej wilgotności podkładu betonowego wykonać nowe posadzki z wykładziny rulonowej PCV,
 - wykonać malowanie ścian i sufitów w bibliotece;
 - dokonać miejscowych napraw gzymsów dachowych;
 - dokonać sprawdzenia sprawności wewnętrznej instalacji elektrycznej w bibliotece oraz wykonać niezbędne naprawy, uzupełnienia i pomiary;
 - wykonać nową wewnętrzną instalację elektryczną w mieszkaniach na piętrze,
 - dokonać sprawdzenia sprawności istniejącej instalacji wod.-kan oraz c.o. w mieszkaniach pod kątem szczelności rozprawadzeń oraz wykonać niezbędne naprawy;
 - odtworzyć zniszczone w wyniku pożaru odcinki pionów odpowietrzających kanalizację sanitarną występującą w mieszkaniach oraz w bibliotece.
- Odnosnie odtworzenia instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku należy:
 - zdemontować istniejące instalacje elektryczne w częściach wspólnych budynku;
 - budynek zasilany będzie jak do tej pory z linii napowietrznej nn0,4kV, ze słupa nr 302/3/5. Od złącza ZN-1 zabudowanego na ścianie zewnętrznej budynku wykonać nową wewnętrzną linię zasilającą do rozdzielnic RE przewidzianej do zabudowy w miejscu istniejącej rozdzielnic. W miejsce zdemontowanej rozdzielnic zabudować nową rozdzielnicę RE. Nową rozdzielnicę RE wykonać jako zestaw skrzynek WG - wyłącznik główny, O – ochrona przepięciowa, RG - zabezpieczenia główne (przedlicznikowe), TL – tablice licznikowe wykonanych z blachy stalowej o grubości 1mm, malowanych proszkowo w kolorze piaskowym i z zamkami typu EURO, wg katalogu firmy H.Sypniewski (lub równoważnych). Z rozdzielnic RG zasilane będą wszystkie odbiory główne budynku. Z powodu rozdziału przewodu PEN na przewód N i PE szynę PEN rozdzielnic uziemić. Z rozdzielnic RE wyprowadzić instalacje wż do biblioteki i do mieszkań. Do biblioteki, zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorcy wykonać wż w układzie trójfazowym. Do mieszkań (mając na względzie możliwość np. zabudowy kucharki trójfazowej) wykonać wż w układzie trójfazowym. Instalacje wż wprowadzić do rozdzielnic biblioteki ulokowanej w obrębie biblioteki i do rozdzielnic mieszkaniowych ulokowanych w mieszkaniach. Tablicę rozdzielczą biblioteki TBi wykonać w obudowie izolacyjnej. Tablicę rozdzielczą wyposażać wg obecnych potrzeb tzn. zasilanie 3f w układzie TN-S. Z rozdzielnic TBi wyprowadzić obwody odbiorcze biblioteki. Tablice rozdzielcze mieszkaniowe TM wykonać w obudowach izolacyjnych

- przeznaczonych do montażu n/t. Tablice mieszkaniowe TM wyposażać wg obecnych potrzeb tzn. zasilanie 1f w układzie TN-S. Z rozdzielnic TM wyprowadzić obwody odbiorcze mieszkań;
- oświetlenie klatki schodowej i oświetlenia wejścia wykonane będą z obwodów zalicznikowych użytkowników z rozdzielnic TM;
 - ochronę przed dotykiem bezpośrednim stanowić będzie izolacja przewodów, osprzętu i części przewodzących. Jako ochronę przed dotykiem pośrednim (przy uszkodzeniu) przewidziane jest samoczynne wyłączenie zasilania;
 - odtwarzane instalacje wewnętrzne wykonane będą w całości w układzie TN-S z wydzielonym przewodem neutralnym N i przewodem ochronnym PE;
 - instalacja odgromowa - po wykonaniu robót związanych z odtworzeniem dachu wykonać instalację odgromową z jednolitego materiału na całym budynku;
 - po wykonaniu robót wykonać pomiary instalacji elektrycznych w zakresie:
 - ochrony od porażeń,
 - oporności izolacji,
 - instalacji odgromowej.
2. Obowiązek zapewnienia aby prace nakazane niniejszą decyzją, wymienione w punkcie 1, wykonane zostały pod nadzorem osoby (lub osób) dysponującej uprawnieniami budowlanymi odpowiednimi do zakresu prac, wpisanej na listę członków odpowiedniej izby samorządu zawodowego, która potwierdzi realizację robót zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
3. Obowiązek prowadzenia prac ściśle według wskazań ekspertyzy technicznej zatytułowanej „*Stan techniczny konstrukcji budynku mieszkalno-użytkowego po pożarze oraz zakres remontu*”, sporządzonej w listopadzie 2018 roku przez dr inż. Grzegorza Cyroka, Dariusza Pierepiekarza, Arkadiusza Sadowskiego. Ekspertyza ta stanowi integralną część decyzji i jest do niej załącznikiem.
4. Obowiązek wykonania prac nakazanych niniejszą decyzją, wskazanych w punkcie 1, w terminie do dnia 30.08.2019 r.

Jednocześnie, na podstawie art. 66 ust. 2 w związku z art. 66 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasto Zielona Góra zakazuje użytkowania całości obiektu budowlanego - budynku mieszkalno-usługowego w Zielonej Górze-ul. Kielpin 5, zlokalizowanego na działce nr 220 obręb 46 – do czasu usunięcia nieprawidłowości poprzez wykonanie prac objętych niniejszą decyzją. Decyzja w zakresie zakazu użytkowania, z mocy art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, podlega natychmiastowemu wykonaniu.

UZASADNIENIE

Dnia 09.11.2018 r. PINB Miasto Zielona Góra przeprowadził oględziny w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego w Zielonej Górze-ul. Kielpin 5, położonego na działce nr 220 obręb 46. Obiekt ten uległ zniszczeniu w wyniku pożaru, który miał miejsce 4 listopada 2018 roku. Na wstępie czynności oględzin Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasto Zielona Góra wyjaśnił, że 4 listopada 2018 r. był obecny na miejscu czynności w związku ze zgłoszeniem dotyczącym pożaru, który wystąpił w obrębie budynku i w tym dniu wprowadził ustny zakaz użytkowania budynku, co oznacza zakaz wstępu osobom postronnym, nie wykonującym czynności służbowych. PINB sprecyzował w toku oględzin, że zakaz ten nie oznacza braku możliwości dokonania zabezpieczeń budynku oraz terenu nieruchomości, co może odbywać się po zakończeniu działań policji. Jak stwierdzono, budynek poddany oględzinom wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej, składa się z części parterowej, w obrębie której prowadzona jest biblioteka miejska, a także piętra w obrębie którego istnieją dwa lokale mieszkalne stanowiące własność osób prywatnych, oraz poddasza. Na podstawie obserwacji stwierdzono, że pożar objął swoim zakresem wszystkie części budynku, które nie przynależą do biblioteki. W obrębie bibliotek brak śladów pożaru, natomiast

widoczne były ślady zalania w wyniku akcji gaśniczej. Na skutek pożaru zniszczeniu uległo pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, które w całości znajdowało się na terenie działki nr 220, uszkodzeniu uległy kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej, drewniana więźba dachowa, drewniane schody prowadzące do części mieszkalnej. W wyniku tego ostatniego uszkodzenia, wstęp do mieszkań nie był bezpieczny. Jak ustalił PINB, w trakcie oględzin trwały prace zabezpieczające, które polegały na wygradzeniu części terenu wokół obiektu za pomocą taśmy, a na zlecenie Miasta Zielona Góra planowane było przystąpienie, w dniu oględzin, do prac polegających na zabezpieczeniu więźby dachowej za pomocą planeki. W związku z tym PINB Miasto Zielona Góra zezwolił na prowadzenie tych robót – pod warunkiem wykonywania tych prac, jak i wszelkich innych związanych z usuwaniem skutków pożaru, pod nadzorem osoby dysponującej odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi. PINB Miasto Zielona Góra potwierdził wydany przez siebie ustny zakaz użytkowania budynku – a zakaz ten będzie obowiązywał do jego odwołania, w formie przewidzianej prawem.

W toku przeprowadzonych dnia 09.11.2018 r. oględzin PINB uzyskał informację, że na zlecenie Miasta Zielona Góra opracowywana jest ekspertyza techniczna na okoliczność przywrócenia obiektu do właściwego stanu technicznego. Dnia 06.12.2018 r. opracowanie to zostało przekazane do akt sprawy PINB. Autorem ekspertyzy technicznej „stanu technicznego konstrukcji budynku mieszkalno-użytkowego po pożarze oraz zakresu remontu” są dr inż. Grzegorz Cyrok oraz Arkadiusz Sadowski i Dariusz Pierepiekarz. Wymienione osoby dysponują uprawnieniami odpowiednimi do sporządzenia tego rodzaju dokumentu, a dokumenty potwierdzające ten fakt są składową ekspertyzy. Jak wynika z informacji zawartych w ekspertyzie technicznej, celem jej wykonania dokonano oględzin całego budynku, wykonano odkrywkę stropów nad parterem i piętrzem, oględzin i badania więźby dachowej, sprawdzenie wypełnienia wodą stropów nad parterem. W opracowaniu szczegółowo wskazano i omówiono miejsce oraz zakres powstałych uszkodzeń oraz wskazano sposoby ich naprawy. Jak stwierdzają autorzy ekspertyzy, stan techniczny murów jest niezadowalający. W celu przywrócenia sprawności technicznej i użytkowej należy dokonać napraw:

- Naprawa spękań ściany na parterze pomiędzy klatką schodową części mieszkalnej (pom. nr 10) a korytarzykiem biblioteki (pom. nr 5). Naprawa polegać będzie na wzmocnieniu ściany poprzez przyklejenie do muru od strony klatki schodowej dwóch poziomych odcinków taśm węglowych *C-Laminate 50/1,2mm* (producent: *S&P Reinforcement Int.*) na całej szerokości ściany (ok. 2,2m), na poziomie ok. 0,7m od podłogi i ok. 0,6m poniżej sufitu. Po wykonaniu wzmocnienia ściany wykonać wypełnienie pęknięć metodą iniekcji ciśnieniowej pęknięć zaczynem cementowym z dodatkiem plastyfikatora (dyspersji tworzywa sztucznego) o nazwie handlowej *Eurolan HL* (producent: *Weber-Deitermann*).
- Naprawa spękań i zarysowań ściany wewnętrznej (przylegającej do klatki schodowej) na piętrze w pomieszczeniu nr 31. Naprawa polegać będzie na wzmocnieniu ściany poprzez przyklejenie do muru od strony klatki schodowej dwóch poziomych odcinków taśm węglowych *C-Laminate 50/1,2mm* (producent: *S&P Reinforcement Int.*) na całej szerokości ściany (ok. 3,5m), na poziomie 0,6m od podłogi i 0,6m poniżej sufitu. Po wykonaniu wzmocnienia ściany wykonać wypełnienie pęknięć metodą iniekcji ciśnieniowej pęknięć zaczynem cementowym z dodatkiem plastyfikatora (dyspersji tworzywa sztucznego) o nazwie *Eurolan HL* (producent: *Weber-Deitermann*).
- Wzmocnienie oraz naprawa spękań i zarysowań ceglanego nadproża nad drzwiami zewnętrznymi i nadproża okiennego (na piętrze) klatki schodowej do części mieszkalnej. Nad otworami w murze wykonać nadproża z dwóch ceowników stalowych 2x ceownik 120. Nadproża stalowe osadzić wykonując następujące czynności:
 - podstemplować nadproże;
 - wykuć bruzdę w murze z jednej strony muru;
 - osadzić w bruzdzie ceownik owinięty siatką tynkarską;
 - wypełnić szczelnie bruzdę zaprawą cementową;

- po związaniu zaprawy cementowej powtórzyć ww. czynności po drugiej stronie muru;
- ceowniki połączyć ze sobą prętami gwintowanymi Ø10 oraz nakrętkami, w rozstawie ok. 40cm;
- ceowniki wyszpałdować cegłą pełną i otynkować.

Oparcie ceowników na murze powinno mieć długość min. 20cm. W miejscu oparcia wykonać poduszkę z zaprawy cementowej 1:1. Po osadzeniu w nadprożach elementów stalowych wzmocnić mur od strony zewnętrznej poprzez przyklejenie do muru od strony klatki schodowej dwóch poziomych odcinków taśm węglowych *C-Laminate 50/1,2mm* (producent: *S&P Reinforcement Int.*) nad drzwiami i jednego odcinka taśmy węglowej nad otworem okiennym. Po wykonaniu wzmocnienia ściany wykonać wypełnienie pęknięć metodą iniekcji ciśnieniowej pęknięć zaczynem cementowym z dodatkiem plastyfikatora (dyspersji tworzywa sztucznego) o nazwie *Eurolan HL* (producent: *Weber-Deitermann*).

- Naprawa stropu nad parterem - należy zerwać zawilgocone podłogi drewniane w części mieszkalnej na piętrze, usunąć zawilgocone warstwy ocieplenia żużlowego oraz wykonać nową izolację akustyczną/termiczną z wełny mineralnej lub keramzytu izolacyjnego oraz odtworzyć podłogi.
- Wymiana podestu na klatce schodowej - stalowo-ceramiczny typu Kleina (płyta lekka) podest przy schodach na piętro, na klatce schodowej do wyburzenia i odtworzenia - odtworzenie podestu z zastosowaniem belki nośnej stalowej o profilu HEB160. Na belce nośnej wykonać płytę żelbetową opartą na dolnej półce dwuteownika oraz na murze, w wykutej bruździe. Grubość płyty 10cm, zbrojenie prętami gładkimi Ø8mm (stal A-I) w rozstawie 10cm (pręty rozdzielcze Ø6 co ok. 25cm). Wypełnienie wykonać z keramzytobetonu jamistego (ciężar < 12,0 kN/m³). Na wypełnieniu wykonać jastrych cementowy o grubości 3cm i posadzkę z płytek gresowych antypoślizgowych. Należy zastosować następujące materiały:
 - beton żwirowy klasy C15/20,
 - keramzytobeton jamisty o ciężarze maks. 1200 kg/m³ na bazie keramzytu izolacyjnego firmy Leca,
 - stal zbrojeniowa: klasa A-I,
 - stal kształtowa: St3S (S235JRG2).
- Wymiana stropu nad piętrem - belki stropowe 16/22cm ułożyć w rozstawie pokrywającym się z rozstawem krokwi. Od spodu wykonać podsufitkę ażurową z desek gr. 25mm z przerwami między deskami 5÷6cm. Na podsufitce ułożyć paroizolację z folii 0,2mm i termoizolację z wełny mineralnej lub szklanej o gr. 18cm. Na belkach wykonać pełną podłogę z desek gr. 25cm. Od spodu wykonać sufit podwieszony z płyt gipsowo-kartonowych gr. 12,5mm na stelażu stalowym (profile kapeluszowe). Należy zastosować następujące materiały:
 - drewno klasy C27,
 - wełna mineralna lub wełna szklana do izolacji stropów.
- Wymiana dachu budynku głównego - należy:
 - zdemontować pozostałości konstrukcji dachowej w części wyższej;
 - odtworzyć konstrukcję dachową budynku głównego zgodnie z rysunkami nr B-03, B-04 i B-05 zawartymi w ekspertyzie;
 - dokonać przemurowania kominów w częściach ponad pokryciem dachowym. Komin jednokanałowy po byłej piekarni rozebrać do poziomu podłogi w mieszkaniu oraz odtworzyć z podziałem na dwa kanały: spalinowy i wentylacyjny. Odtworzenie komina wykonać na płycie żelbetowej gr. 15cm zbrojonej dołem prostokątną siatką stalową z prętów Ø6mm o oczkach 100mm. Przed odtworzeniem tego komina po byłej piekarni wymagana jest ocena kominiarska określająca możliwość zasklepienia komina na poziomie stropu nad parterem;

- wykonać nowe pokrycie dachowe z ceramicznej dachówki karpiówki ułożoną podwójnie oraz wykonać nowe obróbki blacharskie, nowe rynny Ø150 i rury spustowe Ø100;
- odtworzyć instalację odgromową.

Należy zastosować elementy drewniane o przekrojach:

- krokwie: 7,5/15 cm,
- krokwie kalenicowe: 13/18 cm,
- płatwie pośrednie: 13/18 cm,
- płatwie stropowe (podwalinowe): 13/13 cm,
- płatwie stropowe wzmocnione: 13/13 cm + 2xcownik 140,
- kleszcze: 2x3,8/17,5 cm,
- murlaty: 13/13 cm,
- stężenia wiatrowe: 3,8/17,5 cm,
- kontrłaty dachowe: 4,8/2,4 cm,
- łaty dachowe: 4/6 cm (rozstaw 29÷30cm).

Pod częścią słupów konstrukcji dachowej (które nie są usytuowane nad murami nośnymi) zastosować podwalinę drewnianą wzmocnioną dwoma ceownikami stalowymi. Ceowniki skręcić prętami gwintowanymi Ø10 w rozstawie 60cm. Przy słupie rozstaw śrub 30cm. Murlaty zakotwić w murze oraz połączyć z krokwiami i belkami stropu drewnianego nad piętnem. Pokrycie dachowe budynku głównego wykonać z nowej ceramicznej dachówki karpiówki ułożonej podwójnie „w koronkę”. Dachówkę ułożyć na ruszcie drewnianym składającym się z membrany wstępnego krycia, kontrłat 4,8/2,4 cm i łat 4/6cm. Łaty w rozstawie 29÷30cm. Należy zastosować materiały wskazane w ekspertyzie:

- drewno klasy C27,
- stal kształtowa: St3S (S235JRG2),
- membrana dachowa paroprzepuszczalna,
- łączniki ciesielskie,
- stal zbrojeniowa: klasa A-I,
- stal kształtowa: St3S (S235JRG2),
- cegła klinkierowa pełna,
- dachówka ceramiczna karpiówka,
- beton żwirowy klasy C15/20,
- blacha tytan-cynk,
- wyłaz dachowy,
- elementy komunikacji dachowej.

• Wymiana dachu oficyny – należy:

- zdjąć pokrycie (do dalszego wykorzystania) oraz zdemontować konstrukcję dachową części niższej budynku (oficyny);
- odtworzyć konstrukcję dachową zgodnie z rysunkami nr B-03 i B-04 ekspertyzy;
- wykonać nowe pokrycie dachowe z wykorzystaniem zdjętej dachówki oraz dachówki nowej jako uzupełnienie dachówek uszkodzonych;
- zamontować rynny i rury spustowe;
- odtworzyć instalację odgromową.

Należy zastosować następujące materiały:

- drewno klasy C27,
- membrana dachowa paroprzepuszczalna,
- łączniki ciesielskie,
- dachówka ceramiczna karpiówka.

• Remont klatki schodowej - należy:

- zdemontować pozostałości schodów drewnianych i przepierzenia oddzielającego strych; skuć resztki tynków na ścianach; zerwać deski podłogowe na kl. schodowej (poziom piętra);
- dokonać naprawy zarysowań ścian i nadproży;
- wykonać nowe tynki wap.-cem. na kl. schodowej;

- wykonać - odtworzyć nowe schody drewniane drabiniaste na piętro oraz na strych. Nowe schody zabezpieczyć p,poż (do klasy reakcji na ogień B-s1,d0) przez pomalowanie bezbarwną farbą *Pyroplast Wood T* (producent: *Sika*);
- wykonać nową posadzkę na parterze oraz na podeście klatki schodowej, z płytek gresowych;
- wymienić drzwi wejściowe, drzwi wewnętrzne do pom. Nr 22 oraz okno na klatce schodowej;
- wykonać malowanie klatki schodowej;
- wykonać nowe przepierzenie i zamontować nowe drzwi oddzielające strych od klatki schodowej.
- Ponadto należy:
 - po wyschnięciu okładzin z płyt gipsowo-kartonowych dokonać wymiany uszkodzonych płyt na sufitach w bibliotece;
 - zerwać wykładziny PCV biblioteki i przesuszyć podłogi. Po uzyskaniu odpowiedniej wilgotności podkładu betonowego wykonać nowe posadzki z wykładziny rulonowej PCV,
 - wykonać malowanie ścian i sufitów w bibliotece;
 - dokonać miejscowych napraw gzymsów dachowych;
 - dokonać sprawdzenia sprawności wewnętrznej instalacji elektrycznej w bibliotece oraz wykonać niezbędne naprawy, uzupełnienia i pomiary;
 - wykonać nową wewnętrzną instalację elektryczną w mieszkaniach na piętrze,
 - dokonać sprawdzenia sprawności istniejącej instalacji wod.-kan oraz c.o. w mieszkaniach pod kątem szczelności rozprawadzeń oraz wykonać niezbędne naprawy;
 - odtworzyć zniszczone w wyniku pożaru odcinki pionów odpowietrzających kanalizację sanitarną występującą w mieszkaniach oraz w bibliotece.
- odtworzenie instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynku należy:
 - zdemontować istniejące instalacje elektryczne w częściach wspólnych budynku;
 - budynek zasilany będzie jak do tej pory z linii napowietrznej nn0,4kV, ze słupa nr 302/3/5. Od złącza ZN-1 zabudowanego na ścianie zewnętrznej budynku wykonać nową wewnętrzną linię zasilającą do rozdzielnic RE przewidzianej do zabudowy w miejscu istniejącej rozdzielnic. W miejsce zdemontowanej rozdzielnic zabudować nową rozdzielnicę RE. Nową rozdzielnicę RE wykonać jako zestaw skrzynek WG - wyłącznik główny, O – ochrona przepięciowa, RG - zabezpieczenia główne (przedlicznikowe), TL – tablice licznikowe wykonanych z blachy stalowej o grubości 1mm, malowanych proszkowo w kolorze piaskowym i z zamkami typu EURO, wg katalogu firmy H.Sypniewski (lub równoważnych). Z rozdzielnic RG zasilane będą wszystkie odbiory główne budynku. Z powodu rozdziału przewodu PEN na przewód N i PE szynę PEN rozdzielnic uziemić. Z rozdzielnic RE wyprowadzić instalacje wzl do biblioteki i do mieszkań. Do biblioteki, zgodnie z zapotrzebowaniem odbiorcy wykonać wzl w układzie trójfazowym. Do mieszkań (mając na względzie możliwość np. zabudowy kuchenki trójfazowej) wykonać wzl w układzie trójfazowym. Instalacje wzl wprowadzić do rozdzielnic biblioteki ulokowanej w obrębie biblioteki i do rozdzielnic mieszkaniowych ulokowanych w mieszkaniach. Tablicę rozdzielczą biblioteki TBi wykonać w obudowie izolacyjnej. Tablicę rozdzielczą wyposażić wg obecnych potrzeb tzn. zasilanie 3f w układzie TN-S. Z rozdzielnic TBi wyprowadzić obwody odbiorcze biblioteki. Tablice rozdzielcze mieszkaniowe TM wykonać w obudowach izolacyjnych przeznaczonych do montażu n/t. Tablice mieszkaniowe TM wyposażić wg obecnych potrzeb tzn. zasilanie 1f w układzie TN-S. Z rozdzielnic TM wyprowadzić obwody odbiorcze mieszkań;
 - oświetlenie klatki schodowej i oświetlenia wejścia wykonane będą z obwodów zalicznikowych użytkowników z rozdzielnic TM;

- ochronę przed dotykiem bezpośrednim stanowić będzie izolacja przewodów, osprzętu i części przewodzących. Jako ochronę przed dotykiem pośrednim (przy uszkodzeniu) przewidziane jest samoczynne wyłączenie zasilania;
- odtwarzane instalacje wewnętrzne wykonane będą w całości w układzie TN-S z wydzielonym przewodem neutralnym N i przewodem ochronnym PE;
- instalacja odgromowa - po wykonaniu robót związanych z odtworzeniem dachu wykonać instalację odgromową z jednolitego materiału na całym budynku;
- po wykonaniu robót wykonać pomiary instalacji elektrycznych w zakresie:
 - ochrony od porażeń,
 - oporności izolacji,
 - instalacji odgromowej.

Autorzy ekspertyzy stwierdzili w swoim opracowaniu, że w obecnym **stanie technicznym budynek nie może być użytkowany** głównie z uwagi na brak dachu nad częścią wyższą budynku; uszkodzenia pokrycia dachowego części niższej (ubytki dachówki powstałe trakcie gaszenia pożaru); zniszczenie pożarem klatki schodowej; zły stan stropu nad piętrem – stwarza zagrożenie bezpieczeństwa; niesprawne instalacje wewnętrzne. Prawdopodobną przyczyną pożaru wg uzyskanych informacji było przeciążenie instalacji elektrycznej w miejscu rozdzielniczy usytuowanej na klatce schodowej na parterze. Nie stwierdzono znaczących uszkodzeń w wyniku powstałego pożaru elementów murowych (ściany wewnętrzne i zewnętrzne). Zalecone prace naprawcze wykonywać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, przepisami BHP oraz pod nadzorem osoby uprawnionej. **Po wykonaniu zaleceń remontowo-naprawczych zawartych w pkt. 6 ekspertyzy:**

- lokalne wzmocnienie i naprawy spękanych murów (opis w pkt. 6.1),
- naprawa stropu nad parterem (opis w pkt. 6.2),
- wymiana podestu na klatce schodowej (opis w pkt. 6.3),
- wymiana stropu drewnianego nad piętrem (opis w pkt. 6.4),
- wymiana dachu budynku głównego (opis w pkt. 6.5),
- wymiana dachu oficyny (opis w pkt. 6.6),
- remont klatki schodowej w zakresie robót wykończeniowych (opis w pkt. 6.7),
- inne zalecenia naprawcze (opis w pkt. 6.8),
- odtworzenie instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku (opis w pkt. 6.9);

przywrócony zostanie odpowiedni stan techniczny budynku pozwalający na bezpieczne jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.

Stosownie do art. 61 ustawy - Prawo budowlane: „*Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2; 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska*”. Wykonanie nakazów objętych decyzjami dotyczącymi stanu technicznego obiektu obciąża zatem co do zasady jego właściciela lub zarządcę. Organ orzekając na podstawie przepisów dotyczących utrzymania obiektów budowlanych nie jest obowiązany do badania kto i w jakim stopniu przyczynił się do powstania ich nieodpowiedniego stanu technicznego, gdyż są to sprawy rozstrzygane w sądach powszechnych. Zgodnie z art. 66 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane: „*W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:*

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo*
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo*
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo*
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecaenie otoczenia*

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku”.

W myśl art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane: „W decyzji, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3, organ nadzoru budowlanego może zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Decyzja o zakazie użytkowania obiektu, jeżeli występują okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, podlega natychmiastowemu wykonaniu i może być ogłoszona ustnie”.

W przedmiotowej sprawie zachodzi konieczność ingerencji PINB, ponieważ stan techniczny budynku po pożarze jest nieodpowiedni – w wyniku uszkodzenia wielu elementów konstrukcyjnych, a także instalacyjnych, użytkowanie obiektu bez wykonania robót naprawczych jest niemożliwe. Z powodu występującego zagrożenia bezpieczeństwa, w ocenie PINB uzasadnione, a wręcz konieczne, jest orzeczenie przewidziane w zacytowanym art. 66 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, tj. zakaz użytkowania obiektu do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Zakres stwierdzonych nieprawidłowości ustalony został na podstawie oględzin PINB oraz precyzyjnie przedstawiony w ekspertyzie technicznej, sporządzonej przez uprawnioną do tego osobę. W ocenie PINB opracowanie to zawiera wszystkie niezbędne dane umożliwiające wydanie na jego podstawie orzeczenia kończącego postępowanie. Jak wynika z treści ekspertyzy, przedmiotem badania, w sposób szczegółowy, uczyniono wszystkie wymagające naprawy elementy budynku. Zaproponowany sposób usunięcia uszkodzeń nie budzi żadnych wątpliwości pod względem technicznym i jest poparty przeprowadzonymi obliczeniami. Zakres niezbędnych do przeprowadzenia robót budowlanych jest obiektywnie znaczny. Z tego powodu PINB wyznaczył termin realizacji obowiązków do 30 sierpnia 2019 roku. Konieczne jest zorganizowanie procesu budowlanego, zapewnienie nadzorowania prac przez osoby dysponujące odpowiednimi uprawnieniami, a następnie wykonanie niezbędnych pomiarów w obrębie budynku. Zdaniem PINB, wyznaczony termin jest technicznie uzasadniony – a wyznaczając go PINB miał na uwadze, aby nie było on również nazbyt odległy – ponieważ podjęcie prac naprawczych w jak najszybszym możliwym terminie jest niezbędne w celu uniknięcia dalszej degradacji substancji budowlanej.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, za pośrednictwem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasto Zielona Góra, do Lubuskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gorzowie Wlkp. w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Miasto Zielona Góra

mgr inż. Krzysztof Wujczyk

Otrzymują współwłaściciele nieruchomości (decyzja+załącznik wymieniony w sentencji decyzji – ekspertyza techniczna):

1. Wanda Żelek.
 2. Stanisława Kokowicz.
 3. Miasto Zielona Góra – reprezentowane przez Prezydenta Miasta Zielona Góra.
- oraz
4. PINB a/a.

