



Urząd Miasta
Jastrzębie-Zdrój
-
Biuro Rady Miasta

BIURO RADY MIASTA w Jastrzębiu-Zdroju	
wpl. dnia	2024 -02- 02
podpis	<i>DW</i>

Jastrzębie-Zdrój, 01.02.2024 r.

Odpowiedź na interpelację

Data pisma:	25 stycznia 2024 roku
Sprawa:	Naprawy gwarancyjne w Publicznym Przedszkolu nr 10 w Jastrzębiu-Zdroju
Umowa:	IKI. 272.130.2017 z dn. 05.07.2017 r.
Nr sprawy:	BRM.003.2.2.2024

Sz.P. Piotr Szereda

Radny Miasta Jastrzębie-Zdrój

Szanowny Panie,

informuję, że usterki stwierdzone w protokole z 23.01.2023 r. polegające na występowaniu przecieków z dachu oraz w rejonie okien dachowych, odspajaniu ościeżnic drzwiowych oraz pęknięć w okolicy przegród i elementów konstrukcyjnych były i są obecnie przedmiotem wnikliwej analizy. Tego typu usterki w istniejącym budynku, który został poddany rozbudowie oraz nadbudowie i przebudowie spowodowane mogą być: wadami projektowymi, wadami wykonawstwa, działaniami zewnętrznymi niezależnymi od projektu i wykonawstwa, tj. np. występowaniem szkód górniczych lub wynikową współwystępowania w różnych konfiguracjach w/w okoliczności. Urząd Miasta nie ma możliwości technicznych aby we własnym zakresie jednoznacznie stwierdzić przyczynę i tym samym wskazać jednostkę odpowiedzialną za zaistniałą sytuację. Stąd w roku 2021 r. na zlecenie urzędu sporządzona została „*Ekspertyza stanu technicznego budynku przy ul. Edukacyjnej 13 w Jastrzębiu-Zdroju*”. Z przedmiotowej ekspertyzy wynika, że prawdopodobną przyczyną spękań budynku są zarówno błędy wykonawcze (rejon posadzek oraz rysy na parterze) jak i czynniki niezależne od wykonawcy robót (nierównomierne osiadanie podłoża gruntowego oraz wpływ eksploatacji górniczej). Nadmienić należy, że jednym z głównych zaleceń ekspertyzy jest prowadzenie obserwacji i monitoringu zarysowań przez okres co najmniej jednego roku. W odniesieniu do uszkodzeń na posadzkach ekspertyza zaleca maskowanie uszkodzeń za pomocą elastycznej fugi, stwierdzając, że cyt. „ Alternatywą dla tych napraw jest (...) rozbiórka posadzek i wykonanie ich od nowa(...)”. Jednakże w chwili obecnej uszkodzenia nie są jeszcze na tyle duże, aby rachunek ekonomiczny usprawiedliwiał tego typu działania”.

Jak już wspomniano wyżej, przedmiotowa ekspertyza wskazywała na możliwość wpływu eksploatacji górniczej na stan budynku. Wobec powyższego urząd wystąpił do przedsiębiorców górniczych o wskazanie czy przedmiotowe usterki w budynku mogły stanowić efekt ruchu prowadzonej w rejonie eksploatacji górniczej. Wszystkie w/w przedsiębiorstwa, powołując się na posiadane wyniki badań i opinii wskazały, że powstałe uszkodzenia nie są spowodowane prowadzoną przez nie eksploatacją górniczą.

W trakcie rozmów z wykonawcą obiektu (przeglądy, spotkania w trybie roboczym) urząd przedstawił wykonawcy treść ekspertyzy i zażądał napraw w niej wskazanych w odniesieniu do ewidentnie zawinionych przez niego uszkodzeń. Wykonawca nie uchyła się od koniecznych napraw i deklaruje usunięcie usterek pod koniec okresu gwarancyjnego, kiedy to zakończy się obserwacja rys i spękań. Przedmiotowa ekspertyza została niezwłocznie po jej sporządzeniu udostępniona również zarządcy PP10.

Odnosnie przecieków z dachu i rejonu świetlików, poza kolejnymi przeglądami gwarancyjnymi odbyły się również spotkania robocze z udziałem pracowników urzędu oraz kierownika budowy z ramienia wykonawcy. Wykonawca potwierdza konieczność usunięcia tych usterek. Jednocześnie zgłasza on, że takie działanie może być niewystarczające. W ocenie wykonawcy powtarzające się nieszczelności na styku nowego dachu z istniejącym budynkiem mogą być spowodowane wadami projektowymi. Obydwie strony, tj. urząd i wykonawca zgadzają się, że niepokojąca jest powtarzalność przecieków w tych samych miejscach pomimo dokonanych napraw. Taki stan rzeczy może uzasadniać przypuszczenia, że część usterek polegających na nieszczelnościach dachu i świetlików obiektu spowodowana jest przyjętymi konkretnymi rozwiązaniami w dokumentacji projektowej.

W tym celu w dn. 13.12.2023 r. urząd wystąpił do projektanta o przeanalizowanie projektu i ustosunkowanie się do w/w przypuszczeń. Ze zwrotnego potwierdzenia odbioru pisma wynika, że projektant otrzymał je w dniu 27.12.2023 r. Biorąc pod uwagę miniony okres świąteczny oraz czas niezbędny projektantowi do przeanalizowania obszernej dokumentacji, należy liczyć się z tym, że odpowiedź dotrze do urzędu nie wcześniej niż w lutym br. Obecnie, z uwagi na panujące warunki atmosferyczne usuwanie usterek na dachu polegających na odtworzeniu pokrycia z papy nie jest możliwe. Taka możliwość zaistnieje dopiero w okresie letnim. Urząd liczy na to, że do tego czasu projektant odniesie się do sprawy i wyda wytyczne co do prawidłowego sposobu uszczelnienia pokrycia dachowego, co ostatecznie przyczyni się do trwałego naprawienia szkód.

Dodatkowo informuję, że w dn. 18.12.202 r. wykonawca przełożył zapadniętą kostkę w rejonie dojść do budynku, zaś w dn. 03.01.2024 r. wykonawca wymienił uszczelki w przeciekających świetlikach dachowych. W dn. 29.01.br. urząd otrzymał informację od Dyrektora PP10 o zamiarze przystąpienia w drugim tygodniu ferii zimowych do usuwania skutków zacieków w pomieszczeniach. W/w usterki były wskazane w protokole z przeglądu gwarancyjnego z dn. 10.11.2023 r.

Odnosząc się do Pana zapytania o słowa pani inspektor z dn. 23.01.2023 r. cyt. „częste mycie okien powoduje niszczenie uszczelek” informuję, że z uwagi na upływ prawie roku czasu nie możemy ich potwierdzić. Biorąc jednak pod uwagę zalecenia użytkowe regularnego mycia okien niezależnie od obiektu, w którym są zastosowane wypowiedź wspomnianej pani inspektor prawdopodobnie została nieprawidłowo zinterpretowana. Niezaprzeczalnym faktem natomiast jest wskazanie w protokole z dnia 10.11.2023 r. licznych zabrudzeń świetlików dachowych, skutkujących nawet pojawieniem się mchu. W przedmiotowym protokole zalecono zarządcy obiektu regularne oczyszczanie świetlików z osadów w celu umożliwienia odpływu wody z ich powierzchni. Stojąca w rejonie uszczelek woda wraz z substancjami organicznymi może w dłuższym okresie czasu przyczyniać się do mikrouszkodzeń uszczelek, co jest niekorzystne.

Informuję, że rozbudowa, przebudowa i termomodernizacja obiektu wraz z adaptacją jego części podlegała odbiorowi przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w ramach procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Należy przyjąć, że cała procedura została dochowana w sposób należyty i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa a zmiany w stosunku do dokumentacji odbyły się za zgodą wszystkich uczestników procesu budowlanego, tj. inwestora, projektanta i wykonawcy. Prawidłowość tego postępowania potwierdza zgoda PINB na użytkowanie obiektu.

W protokole z przeglądu gwarancyjnego z dn. 10.11.2023 r. nie odniesiono się do protokołu ze stycznia 2023 r., gdyż celem tego przeglądu było stwierdzenie widocznych, istniejących w dniu przeglądu usterek oraz wyznaczenie wykonawcy realnego terminu ich usunięcia.

Odnosnie pominięcia w przedmiotowym protokole wskazanej przez Pana usterki cyt. „źle zamontowane trampoliny na placu zabaw” informuję, że do protokołów z przeglądów gwarancyjnych z zasady wpisywane są usterki, które zgłasza zarządca obiektu. W tym przypadku zarówno w dn. 23.01.2023 r. jak i w dn. 10.11.2023 r. zarządca obiektu nie wskazał na problemy związane z trampolinami na placu zabaw, których przyczyną miałyby być ich nieprawidłowy montaż.

Informuję, że w oparciu o informację uzyskaną od inspektora nadzoru branży elektrycznej, który brał udział w realizacji obiektu, w budynku zostało zaprojektowane i zabudowane zabezpieczenie przeciwprzepięciowe. Należy jednak wziąć pod uwagę, że w wyniku np. uderzenia pioruna urządzenia przeciwprzepięciowe również mogą ulec uszkodzeniu. W zależności od typu urządzenia jego uszkodzenie może być trudne do stwierdzenia naocznie, bez wykonania stosownych pomiarów przez uprawnionego elektryka. Urządzenie uszkodzone nie zapewni w przypadku powtórnego zdarzenia zabezpieczenia sprzętu przed skutkami wyładowania.

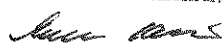
W temacie aparatów grzewczych informuję, że zostały one wykonane zgodnie z projektem. Z posiadanych przez urząd informacji zabudowanie w/w aparatów grzewczych zapewnia możliwość utrzymania temperatury w pomieszczeniach na komfortowym dla użytkowników obiektu poziomie. Z tego powodu taka decyzja wydaje się jak najbardziej racjonalna. Zwracam uwagę, że projekt wykonywany był przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do projektowania w branży instalacyjnej. Dobór ilości i rodzaju urządzeń grzewczych dokonywany jest w takim przypadku przez projektanta, na podstawie szczegółowych obliczeń opartych na obowiązujących normach i przepisach, również w zakresie zachowania wskaźników techniczno-ekonomicznych. Projekt objęty był również dofinansowaniem w ramach funduszy unijnych. Przy ocenie wniosków o dofinansowanie pod uwagę bierze się przede wszystkim zasadność zastosowanych rozwiązań technicznych.

Odnosnie terminów usuwania usterek w przedmiotowym obiekcie, które w istocie odbiegają od wskazań karty gwarancyjnej, przyczyną takiego stanu rzeczy są obecnie panujące warunki atmosferyczne oraz konieczność zdiagnozowania podłoża usterek. Ważne dla budynku jest bowiem usunięcie przyczyny usterek a nie tylko ich skutków.

Nadmienić należy, że pomimo różnic w stanowiskach pomiędzy urzędem i wykonawcą oraz upływającego czasu obydwie strony na bieżąco wspólnie podejmują działania zmierzające do usunięcia powstałych usterek. Nierzadko ustalenie przyczyny i zakresu odpowiedzialności wykonawcy za wystąpienie usterek i wad jest trudne do ustalenia i może być czasochłonne. W umowach, z racji ich ogólnych i powtarzalnych zapisów, nie wszystkie sytuacje są możliwe do przewidzenia. Stąd przyjmowany jest minimalny 5 -letni okres gwarancji dla umów przetargowych. Daje urzędowi możliwość reagowania na sytuacje w dłuższym okresie czasu, prowadzenie obserwacji usterek oraz postępowań zmierzających do wykrycia ich przyczyn (np. zlecenie ekspertyzy). W tym konkretnym przypadku na uwadze należy mieć fakt, że dotychczas w obiekcie nie wystąpiły okoliczności nasuwające podejrzenie wystąpienia awarii obiektu, która skutkować może zagrożeniem bezpieczeństwa jego użytkowników. Nadmieniam, że wszystkie zgłoszone przed upływem okresu gwarancji usterki, również te, których wykonawca nie zdążył usunąć zgodnie z umową podlegają naprawie również po upływie tego okresu.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA


Anna Hetman

Kopia
IKI a/a

Email: brm@um.jastrzebie.pl | Telefon: +48 32 47 85 256 | Fax: +48 32 47 18 193
al. Józefa Piłsudskiego 60 | 44-335 Jastrzębie-Zdrój | Polska

GLÓWNY SPECJALISTA

Olga Szulik

www.jastrzebie.pl