

PROTOKÓŁ
z dnia 19.02.2025
kontroli bezpiecznego użytkowania wykonywanej
na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 4
ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r.
(t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.)

Część I – Informacje formalno – prawne o obiekcie budowlanym.

Dane obiektu budowlanego:

rodzaj obiektu: Budynek mieszkalny wielorodzinny

adres obiektu: ul. Dąbrowskiego 9, 11-500 Giżycko

Dane osoby sporządzającej protokół:

Agnieszka Maciulewicz, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr: WAM/0096/PWBKb/21

Określenie przyczyny przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania obiektu.

W wyniku prac budowlanych prowadzonych na działce sąsiedniej w dn. 04.09.2025 polegających na pogrążaniu dwuteowników stalowych wibromłotem, budynek przy ul. Dąbrowskiego 9 uległ uszkodzeniom. Wystąpiły wówczas liczne pęknięcia na klatce schodowej, elewacji, lokalach mieszkalnych nr 1,4,6 oraz w lokalu użytkowym LU-101.

Sporządzona została „Opinia Techniczna – Ocena bezpiecznego użytkowania budynku, związana z oddziaływaniem realizowanych prac polegających na wykonywaniu obudowy berlińskiej wykopu budynku na działce 709, na powstałe uszkodzenia w budynku przy ul. Dąbrowskiego 9 (dz. nr 695/16)” w dn.23.09.2025.

Po wizji lokalnej przeprowadzonej w dn. 09.01.2026 stwierdzono, że wystąpiły nowe pęknięcia na klatce schodowej oraz w lokalach prywatnych. Zaobserwowano również poszerzenie się występujących wcześniej rys. Zamocowane plomby szklane nie wykazały uszkodzeń. Wg przedstawicieli Rutkowski Group Sp. z o.o., pomiary geodezyjne nie wykazują przemieszczeń punktów kontrolnych występujących na budynku.

W wyniku powyższych faktów, zdecydowano o sporządzeniu protokołu okresowej kontroli w zakresie bezpiecznego użytkowania wg art. 62 pkt. 4.

Część II – Ocena stanu technicznego oraz zalecenia i wnioski.

Ocena stanu technicznego elementów obiektu budowlanego narażonego na działanie czynników opisanych w części I protokołu.

Stwierdza się:

- pogłębienie i poszerzenie pęknięć występujących na klatce schodowej oraz lokalach prywatnych w stosunku do stanu z dn. 23.09.2025
- wystąpienie nowych rys i pęknięć na ścianach oraz posadzce klatki schodowej w stosunku do stanu z dn. 23.09.2025
- wystąpienie nowych pęknięć na ścianach i sufitach lokali mieszkalnych oraz użytkowych w stosunku do stanu z dn. 23.09.2025
- głębokość wykopu prowadzonego na działce 709 szacuje się na ok. 6m (brak możliwości wykonania pomiarów z uwagi na brak dostępu na plac budowy oraz dokumentacji technicznej). Wschodnia ściana budynku przy ul. Dąbrowskiego 9 znajduje się na granicy działki. Ściana wykopu znajduje się w niewielkiej odległości od granicy działki, a zarazem od ściany rzeczonego budynku. Budynek Dąbrowskiego 9 jest niepodpiwniczony. Aktualnie kamienne fundamenty budynku są niemalże bezpośrednio narażone na czynniki zewnętrzne (śnieg, mróz oraz woda roztopowa).
- w związku z niewielką odległością wykopu od ściany wschodniej budynku Dąbrowskiego 9, naruszenie struktury grunty w obszarze rozchodzenia się naprężeń pod kątem 45° pod fundamentem, może wpłynąć na stabilność posadowienia budynku
- od dn. 23.09.2025 nie wykonano prac występujących w zaleceniach z „Opinii Technicznej- Oceny Bezpiecznego Użytkowania (...)” polegających na wykonaniu wieńca żelbetowego oraz zszyciu pęknięć na ścianach nośnych budynku

Wnioski i zalecenia.

Należy prowadzić ciągły monitoring rozwarcia rys oraz punktów geodezyjnych (przemieszczeń) w budynku.

Należy wykonać zalecenia z opinii technicznej z dn. 23.09.2025 oraz obowiązki nałożone przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

Zaleca się zachowanie szczególnej czujności podczas odwilży, kiedy grunt nasączony wodą roztopową może stanowić niestabilne podparcie dla fundamentów budynku Dąbrowskiego 9.

Informacja o stwierdzonych zagrożeniach dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska.

Na dzień dzisiejszy stwierdza się, że aktualny stan techniczny budynku oraz jego posadowienia może stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, z uwagi na otwarty głęboki wykop w bezpośrednim sąsiedztwie ściany wschodniej.

Ocena przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.

W celu rzetelnej oceny bezpieczeństwa użytkowania, należy sporządzić ekspertyzę na temat wpływu prac budowlanych prowadzonych na działce 709 na stan techniczny budynku oraz jego posadowienia. Ekspertyza powinna obejmować:

- badania geologiczne gruntu,
- inwentaryzację zarysowań budynku,
- wykonanie szczegółowej dokumentacji fotograficznej,
- odkrytki elementów konstrukcyjnych budynku,
- analiza wyników badań i pomiarów

Podpis osoby przeprowadzającej kontrolę.

mgr inż. Agnieszka Maciulewicz
uprawnienia budowlane WAM/0096/PWBKb/21
do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń

