



Szanowni Państwo
Magdalena Pieczyńska
Karolina Plis
Mariusz Strzelczyk
Radni Gminy Gryfino

Dotyczy: interpelacji – zapytania Radnych Gminy Gryfino z dnia 27 marca 2025 r.

W związku z interpelacją Radnych Gminy Gryfino z dnia 27 marca 2025 r., przekazaną do Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie w dniu 2 kwietnia 2025 r. dotyczącą inwestycji przy ul. Targowej 16 w Gryfinie, przekazujemy wskazane dokumenty oraz udzielamy odpowiedzi na zadane pytania.

Ad. 1

Zgodnie ze wskazaniem udostępniamy w załączeniu:

- zestawienie kosztów modernizacji,
- Opinię techniczną – ekspertyzę w sprawie stanu technicznego budynku administracyjno-biurowego zlokalizowanego przy ul. Targowej 16 w Gryfinie wraz z Opinią uzupełniającą z lutego 2024 r. opracowane przez firmę CREO-pracownia projektowa, mgr inż. Romuald Czarnojan (koszt – 28 000,00 zł netto),
- Ekspertyzę stanu technicznego budynku biurowo-socjalnego zlokalizowanego przy ul. Targowej 16 w Gryfinie z marca 2023 r. opracowaną przez firmę ARCHISPEKTRUM Pracownia Architektoniczna Daniel Konrad Kowalewski (koszt – 39 900,00 zł netto),
- harmonogram prac w budynku przy ul. Targowej 16 w Gryfinie.

Ad. 2

Jako podstawę do określenia zakresu i sposobu wykonania prac naprawczych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu przy ul. Targowej 16 oraz dostosowania go do współczesnych norm i przepisów Spółka przyjęła wnioski z ekspertyzy opracowanej przez firmę CREO-pracownia projektowa, mgr inż. Romuald Czarnojan.

Wykonane przez firmę ARCHISPEKTRUM Pracownia Architektoniczna Daniel Konrad Kowalewski opracowanie wykazało zdaniem Inwestora zlecającego sporządzenie dokumentu, tj. PUK Sp. z o.o. w Gryfinie szereg niespójności, co poddało w wątpliwość jakość tej ekspertyzy oraz prawdziwość wynikających z niej wniosków. Te opierały się w głównej mierze na nieprawidłowościach związanych z wykonaniem i wzmocnieniem fundamentu

poprzez nieodpowiednio dobrane pale stanowiące fundament budynku, co zdaniem opiniujących miało skutkować niewystarczającą ich nośnością, a w następstwie nierównomiernym osiadaniem całego budynku.

We wspomnianym dokumencie oraz opracowaniach stanowiących podstawę do jego sporządzenia pojawiają się zarówno sprzeczne informacje, choćby na temat wyników przeprowadzonych analiz, czy użytych materiałów budowlanych, jak i informacje niezgodne ze stanem faktycznym, np. w zakresie przyjętych do obliczeń parametrów, rozpoznania budowy podłoża czy elementów konstrukcji budynku, istotnych dla jego stanu technicznego. Dodatkowo, wyniki ekspertyzy firmy ARCHISPEKTRUM Pracownia Architektoniczna Daniel Konrad Kowalewski podważały dane oraz wnioski z etapu projektowania i budowy obiektu. Z uwagi na uzasadnioną, zdaniem Inwestora, wadliwość opracowania, zdecydowano o zleceniu dalszych badań i ekspertyz celem uzyskania bardziej szczegółowych danych umożliwiających określenie zakresu oraz sposobu wykonania prac naprawczych obiektu zapewniających jego prawidłowe funkcjonowanie.

Począwszy od informacji pochodzących z dokumentów archiwalnych wiadomo, iż już na etapie opracowywania projektu pierwotnego ustalenie metody posadowienia w sposób pośredni stosując pale wiercone, dobrane odpowiednio do obciążeń wynikało z wiedzy o trudnych warunkach gruntowych na terenie działki. Stąd też konieczność przekazania obciążenia na niższe warstwy gruntowe z uwagi na niestabilną strukturę podłoża w jego wyższych warstwach. Parametry zastosowanych pali wierconych dobrano uwzględniając nośność podłoża w warstwie o odpowiedniej gęstości umożliwiającej właściwe „zakotwiczenie”, a tym samym stabilność budowli. Również zlecone na początku 2023 r. badania geofizyczne w interpretacji swoich wyników wskazują na zdolność wykrytych rodzajów gruntów do przeniesienia obciążania budynku za pomocą wykonanych pali fundamentowych. Co więcej raport z ww. badań podaje, iż nie stwierdzono żadnych uszkodzeń fundamentów, które mogłyby wskazywać na osiadanie budynku. Dodatkowo, wyraźnym objawem występowania źródła problemu w tej części budynku, byłyby widoczne uszkodzenia na podwalinach budynku, których nie stwierdzono zarówno na obecnym etapie oraz przy oględzinach obiektu przy sporządzaniu ekspertyzy firmy ARCHISPEKTRUM. Podkreślić należy, że brak spękań na podwalinach świadczy o odpowiedniej nośności zarówno pali, jak i samych podwalin, które na owych palach są oparte. Również lokalizacja pęknięć na ścianach zewnętrznych nie potwierdza założeń o niestabilnym fundamencie, gdyż to wewnętrzne ściany przejmują większe obciążenie budynku, tam też słusznie zastosowano mniejszy rozstaw pali. Większość pęknięć było zlokalizowanych w górnej części ścian parteru oraz w dolnej części ścian I piętra, co także wskazuje, że problem nie dotyczy posadowienia budynku.

Opracowana, jako kolejna, opinia techniczna budynku administracyjno-biurowego zlokalizowanego przy ul. Targowej 16 w Gryfinie autorstwa firmy CREO-pracownia projektowa, mgr inż. Romuald Czarnojan podważa informacje i wnioski zawarte w opracowaniu firmy ARCHISPEKTRUM. Poddane w wątpliwość zostały m.in. zakres przeprowadzonych oględzin, dokonanych pomiarów, inwentaryzacji i odkrywek. Przeprowadzona analiza nie tylko odrzuca tezę o niewłaściwie zaprojektowanej nośności pali fundamentowych. Wizja lokalna wraz z wykonanymi odkrywkami przeprowadzone przez firmę CREO-pracownia projektowa wykazują m.in. brak widocznego wieńca na połączeniu

ściany nośnej zewnętrznej ze stropem, którego obecność wymienia autor opracowania firmy ARCHISPEKTRUM. Istotnym dla stanu technicznego badanego budynku jest to spostrzeżenie, ponieważ brak wieńca stropowego przy chociażby zastosowanej konstrukcji stropu ma negatywny wpływ na nośność budowli. Głównym zadaniem wieńca stropowego jest bowiem usztywnienie i wzmocnienie całej konstrukcji budynku, przenoszenie obciążeń ze stropu na ściany i równomierne rozłożenie tych obciążeń. Dzięki temu elementowi konstrukcyjnemu budynek zyskuje odpowiednią sztywność i ochronę przed uszkodzeniami, wynikającymi np. z nierównomiernego osiadania gruntu. Dodatkowo, ekspertyza z 2024 r. (firma CREO) wymienia oraz uzasadnia inne przyczyny badanych usterek budynku wynikające z rozwiązań konstrukcyjnych, jednak w części ponad fundamentem. Stąd m.in. prace naprawcze polegające na wzmocnieniu ścian i zapewnieniu przez to większej sztywności obiektu.

Elementem łączącym większość z wymienianych tu opracowań jest wpływ na stan techniczny obiektu podmywania, wypłukiwania drobniejszych frakcji podłoża, w tym: spowodowane okresowo podniesionym poziomem wód pobliskiej rzeki Odry, możliwą nieszczelnością przebiegającej w bliskim sąsiedztwie kanalizacji deszczowej, a także potwierdzonym w przeszłości niekontrolowanym wypływem wód z instalacji wodociągowej w podłoże gruntowe. Również w okresie prowadzonych przez Spółkę prac wykryto podobną awarię. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę odpowiedni dobór fundamentów palowych do struktury podłoża, tj. długość pali sięgająca odpowiednio gęstej, zapewniającej odpowiednią nośność, warstwy gruntu, przez co wymywania występujące w warstwach wyższych powinny pozostać bez wpływu na stabilność budynku. Inwestor, niezależnie od stopnia wpływu możliwej awarii infrastruktury wodociągowej na usterki techniczne budynku, przeprowadził w grudniu 2024 r. badania podłoża geofonem, które potwierdziły nieszczelność na zewnętrznej instalacji wodociągowej w okolicy budynku (przyłącze na odcinku – do węzła cieplnego). W związku z powyższym, cała zewnętrzna instalacja została wymieniona. Nie jest jednak możliwe do określenia jak długo trwał ten niekontrolowany wypływ wody i jak duże było jego znaczenie dla stanu podłoża gruntowego. W załączeniu przekazujemy dokumentację fotograficzną dotyczącą awarii i prac naprawczych.

Podsumowując powyższą argumentację, uznać należy za słuszne przyjęcie wniosków ekspertyzy firmy CREO-pracownia projektowa oraz zastosowanie przez Spółkę wskazanych tam rozwiązań.

Ad. 3

Z wiedzy, jaką posiada Zarząd Spółki, poza ww. opracowaniami dotyczącymi analizy stanu technicznego budynku, sporządzone zostało również Opracowanie techniczne dotyczące oceny przyczyn powstawania uszkodzeń oraz podania sposobu ich zabezpieczenia i usunięcia skutków w budynku przychodni medycznej Zespołu Elektrowni DOLNA ODRA mieszczącego się przy ul. Targowej 16 w Gryfinie w województwie zachodniopomorskim wykonane przez firmę Pracownia Budowlana PROJEKT SERVICE SZCZECIN dla PGE GiEK S.A. Oddział Zespół Elektrowni DOLNA ODRA.

Spółka natomiast, nie zlecała innych niż wymienione wyżej, opracowań polegających na ocenie stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Ad. 4

Przekazujemy w załączeniu

- Opracowanie techniczne dotyczące oceny przyczyn powstawania uszkodzeń oraz podania sposobu ich zabezpieczenia i usunięcia skutków w budynku przychodni medycznej Zespołu Elektrowni DOLNA ODRA mieszczącego się przy ul. Targowej 16 w Gryfinie w województwie zachodniopomorskim wykonane przez firmę Pracownia Budowlana PROJEKT SERVICE SZCZECIN dla PGE GiEK S.A. Oddział Zespół Elektrowni DOLNA ODRA.

Ad. 5

Dach obiektu zaprojektowano w 1998 roku zgodnie z obowiązującymi na tamten czas normami. Obecnie dach docieplony jest warstwą wełny mineralnej umieszczonej między krokiewiami. Należy także zaznaczyć, że budynek posiada strych, który w połączeniu z izolowanym dachem jest dobrą izolacyjnością termiczną dla pomieszczeń poniżej strychu. Remont, nie tylko dachu, ale również wszelkie pozostałe prace termomodernizacyjne budynku przy ul. Targowej 16 w Gryfinie uzależnione są od dostępności środków zewnętrznych na sfinansowanie takiej inwestycji. Obecnie wszelkiego rodzaju przedsięwzięcia związane z poprawą efektywności energetycznej stanowią jeden z ważniejszych kierunków polityki zrównoważonego rozwoju, dlatego należy spodziewać się w bliższej lub dalszej perspektywie odpowiednich form dofinansowania na ten cel w ramach krajowych bądź zagranicznych funduszy.

Jednocześnie informujemy, iż średni miesięczny koszt ogrzewania omawianego budynku w I kwartale 2025 r. wynosił 8 500,00 zł netto. Przy czym, zaznaczyć należy, że koszt ten jest zawyżony, z uwagi na trwające w budynku prace remontowe i zwiększone zużycie ciepła na potrzeby zastosowanych procesów technologicznych. Rzeczywisty koszt ogrzewania budynku będzie możliwy do określenia dopiero po rozpoczęciu jego eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem oraz po zakończeniu pełnego okresu grzewczego.

Ad. 6

Udostępniamy w załączeniu dokumenty wykorzystane do opracowania zleconych przez PUK Sp. z o.o. w Gryfinie ekspertyz technicznych budynku przy ul. Targowej 16, w których jesteśmy posiadaniu, tj.:

- Operat pomiarowy – Pomiar osiadania budynku przychodni MegaMed – Gryfino, ul. Targowa 16 opracowany przez FOTOKART Spółka z o.o. na zlecenie PGE GiEK S.A. Oddział Zespół Elektrowni Dolna Odra,
- Dokumentacja Badań Podłoża Gruntowego dla potrzeb: Remontu mieszczącego się w Gryfinie przy ulicy Targowej 16 z września 2022 r. opracowana przez Laboratorium Drogowe Szczecin na zlecenie ARCHISPEKTRUM Pracownia Architektoniczna Daniel Konrad Kowalewski,
- Opracowanie ekspertyzy i analiz dla budynku zlokalizowanego przy ul. Targowej 16 w Gryfinie, Inwentaryzacja budynku, zarysowań i pęknięć na I piętrze z października 2022 r. opracowane przez projektanta mgr inż. Łukasza Ziemiaka dla ARCHISPEKTRUM Pracownia Architektoniczna Daniel Konrad Kowalewski,

- Raport z badań geofizycznych fundamentów oraz podłoża gruntowego w miejscu posadowienia budynku przy ul. Targowej 16 w Gryfinie z lutego 2023 r. opracowany przez GeoSpectrum sp. z o.o. na zlecenie Przedsiębiorstwa Usług komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie.

Ad. 7

Na podstawie posiadanej na obecnym etapie wiedzy o kosztach remontu i adaptacji budynku pod nową siedzibę PUK Sp. z o.o. w Gryfinie informujemy, że suma wszystkich poniesionych kosztów wg ewidencji na dzień 28 lutego 2025 r. wynosi 1 360 028,25 zł netto, zaś suma przewidywanych pozostałych do poniesienia kosztów to 1 178 901,94 zł netto.

W nawiązaniu do udzielonej w dniu 24.02.2025 r. odpowiedzi na interpelację nr 107/25 z dnia 30.01.2025 r., PUK Sp. z o.o. w Gryfinie uzyskała po tym terminie ostateczną decyzję Właściciela odnośnie konieczności przystosowania niezagospodarowanych wówczas pomieszczeń dla spółki GTBS. Stąd też określenie planowanych do poniesienia kosztów jest trudne do ustalenia, gdyż na chwilę obecną PUK Sp. z o.o. nie otrzymała jeszcze projektów aranżacyjnych z GTBS uwzględniające potrzeby tejże spółki.

Z poważaniem

**Marcin
Stawicki**

Elektronicznie podpisany
przez Marcin Stawicki
Data: 2025.04.16 14:34:55
+02'00'

**KRZYSZTOF
MOTYKA**

Elektronicznie podpisany
przez KRZYSZTOF MOTYKA
Data: 2025.04.16 14:47:20
+02'00'

Do wiadomości:

Pan Mieczysław Sawaryn, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino

