

PINB.081.1090.2025.WJ/JG.02

Opera Bałtycka w Gdańsku
Wpłynęło dnia 30.10.2025
Nr z rejestru 604
Podpis [redacted]

Opera Bałtycka
Aleja Zwycięstwa 15
80-219 Gdańsk

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku, na skutek czynności kontrolnych utrzymania obiektu budowlanego Opery Bałtyckiej - budynku użyteczności publicznej z zapleczem socjalno-administracyjnym przy Al. Zwycięstwa 15 w Gdańsku, na terenie działki nr 231 obręb 056, które odbyły się w dniu 21.10.2025 r., informuje o podjęciu przez tut. organ stosownych działań w powyższej sprawie na drodze postępowania wyjaśniającego, wynikających z obowiązujących przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. 2025 r., poz. 418).

W trakcie czynności kontrolnych dokonano sprawdzenia: książki obiektu budowlanego protokołu półrocznej, okresowej kontroli stanu technicznego budynku przy Al. Zwycięstwa 15 z dnia 28.05.2025r. wykonanej przez Pana inż. [redacted] (nr upr. [redacted]), protokół kontroli kominiarskiej z dnia 22.05.2025 r. wykonany przez Pana [redacted] (nr kwalifikacji [redacted]); protokoły instalacji elektrycznej i piorunochronnej z dnia 01.08.2021r. wykonane przez Pana [redacted] (nr uprawnień pomiarowych [redacted], upr. dozорове nr [redacted]) protokół pięcioletni kontroli stanu technicznego budynku przy Al. Zwycięstwa 15 z dnia 28.11.2018 r. wykonany przez Pana mgr inż. [redacted] (nr upr. [redacted]).

W czasie czynności kontrolnych w dniu 21.10.2025 r. nie przedłożono kolejnego przypadającego na rok 2023 protokołu ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia (sporządzanego co 5 lat). W dniu 28.10.2025 r. w siedzibie tut. organu przedłożono protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego tzw. pięcioletni sporządzony przez mgr inż. [redacted] (nr upr. budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr [redacted]). W ocenie tut. organu przedłożony protokół z okresowej kontroli pięcioletniej **nie spełnia wymogów art. 62a** ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane.

W związku z powyższym organ **zobowiązuje** właściciela obiektu budowlanego Opery Bałtyckiej – budynku użyteczności publicznej z zapleczem socjalno-administracyjnym przy Al. Zwycięstwa 15 w Gdańsku, na terenie działki nr 231 obręb 056, do przedłożenia w siedzibie tut. organu aktualnego protokołu ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego

otoczenia (co najmniej raz na 5 lat) sporządzonego zgodnie z wymogami **art. 62a** ustawy Prawo budowlane **w terminie do dnia 30 listopada 2025 r.**

Zgodnie z **art. 62a** w/w ustawy „1. Z kontroli, o których mowa w art. 62 kontrole obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania ust. 1, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół.

2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera co najmniej:

- 1) datę przeprowadzenia kontroli;
- 2) imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
- 3) imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
- 4) określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
- 5) zakres kontroli;
- 6) ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
- 7) zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;
- 8) metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;
- 9) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

3. W zaleceniach wskazuje się:

- 1) czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości;
- 2) termin wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.

4. Do protokołu, o którym mowa w ust. 1, dołącza się kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 samodzielna funkcja techniczna ust. 7, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 kontrole obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania ust. 5.

4a. Wymogu dołączenia kopii:

- 1) zaświadczeń, o których mowa w art. 12 samodzielna funkcja techniczna ust. 7 – nie stosuje się do osób wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane;
- 2) uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności – nie stosuje się do uprawnień budowlanych wpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.

5. Protokół, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kontroli przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) przeprowadzanej na podstawie art. 62 kontrole obiektów budowlanych w czasie ich użytkowania ust. 1 pkt 1 lit. c, jest sporządzany w formie dokumentu elektronicznego, z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego obsługującego centralną ewidencję emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a zakres danych w centralnej ewidencji emisyjności budynków ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 1446, 1473, 1572, 1635 i 1940).”

W trakcie czynności kontrolnych wykonano oględziny stanu technicznego całego budynku, na wszystkich kondygnacjach, wewnątrz jak również sprawdzono stan elewacji zewnętrznej.

Stwierdzono spękania, złuszczenia farby oraz wymagające zabezpieczenia pęknięcia w elewacji zewnętrznej. W protokole z przeglądu półrocznego okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego sporządzonego dnia 28 maja 2025 r. przez inż. [REDAKTOWANO] (nr upr. bud. [REDAKTOWANO] w specjalności konstrukcyjno-budowlanej) istnieje zapis, aby prace związane z naprawą elewacji wykonać w ramach „otwartego pozwolenia na budowę”. Inwestor uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę nr WUiA-V.6740.1233-2.2021.DB.354903 z dnia 03.11.2021 r. obejmującego przebudowę polegającą na wzmocnieniu fundamentów oraz remont części budynku Opery Bałtyckiej w Gdańsku na terenie nieruchomości przy Al. Zwycięstwa 15 w Gdańsku, działki nr 231, 230/4 obr. 056. W czasie czynności kontrolnych okazano dziennik budowy dla decyzji pozwolenia na budowę WUiA-V.6740.1233-2.2021.DB.354903 z dnia 21.10.2021 r.

Niezależnie od powyższego tut. organ poucza właściciela nieruchomości, że zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 418)

„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.”

Zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2025 r. poz. 418): „Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- 1) okresowej, **co najmniej raz w roku**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- 2) okresowej, **co najmniej raz na 5 lat**, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej

i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;

3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²;

4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;

4a) w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

1a. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli."

Organ przypomina, że usuwanie stwierdzonych nieprawidłowości należy wykonać na podstawie art. 70 ust. 1 ustawy prawo budowlane „Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, (...)."

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż bieżące naprawy oraz konserwacje związane z utrzymaniem obiektu budowlanego zaistniałe w trakcie użytkowania obiektu i wynikające z protokołów stanu technicznego budynku lub określonych potrzeb, właściciel nieruchomości winien przeprowadzać bez ingerencji organu nadzoru budowlanego z zachowaniem przepisów art. 29 ÷ 31 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane



Signed by /
Podpisano przez:

[Redacted signature]

Date / Data: 2025-
10-30 12:20

z up. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku

mgr inż. [Redacted name]

Zastępca Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego
dla miasta na prawach powiatu w Gdańsku

Otrzymują:

1) Adresat

AE:PL-85501-11450-FBWVU-32

2) PINB/JG

3) PINB- a/a