



USŁUGI OGÓLNOBUDOWLANE

Nadzór - Kosztorysowanie - Projektowanie - Wykonawstwo

mgr. inż. Tomasz Woźnikowski

Elbląg - ul. Kilińskiego 25 - tel. 221-11-31, 501-629-212

PROTOKÓŁ KONTROLI TECHNICZNEJ BUDYNKU

PRZEGLĄD ROCZNY

NR
188/2022

Podstawa: Podstawa: art. 62.ust.1-pkt 1 i 3 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. nr 89 poz 414) znowelizowanej dniu 10.05.2007 (Dz. U. nr 99 poz 665), oraz wydane na jej podstawie przepisy szczegółowe i obowiązujące przedmiotowe normy techniczne) oraz Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836).art. 62.ust.1-pkt 1 i 3 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r.

Protokół kontroli technicznej budynku przy ul. **Józefa Bema 9** w Elblągu z dnia
15.10.2022 roku.

PRZEDSZKOLE NR 8

wraz z placem zabaw



Właściciel obiektu:

Gmina Miasto Elbląg

I. OCENA STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW

BUDYNKU (w tym należy określić rozmiar zużycia lub uszkodzenia elementu poddanego kontroli).

W okresie ostatniego stan techniczny elewacji uległ dalszej degradacji w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu. W konsekwencji teren wokół ściany fasadowej został wygradzony białą-czerwoną taśmą. Dodatkowo z powodu wadliwej izolacji przeciwwodnej górnego tarasu zalewane są pomieszczenia znajdujące się na parterze, w których przebywają i spożywają posiłki dzieci.

Została opracowana ekspertyza techniczna wraz z zaleceniami dotycząca głównie odpadających tynków elewacyjnych głównie wzdłuż ciągów pieszych i przy wejściu głównym celem przekazania jej do Urzędu Gminy Elbląg. Prace zapewniające bezpieczeństwo użytkowników należy przeprowadzić niezwłocznie.

1. FUNDAMENTY

Istniejące spękania i zarysowania nadziemnia nie są spowodowane nieprawidłową pracą fundamentów, lecz dopuszczalnym osiadaniem budynku, czynnikami mechanicznymi, przemarzaniem, wadliwą izolacją przeciwwilgociową, nieszczelnymi obróbkami blacharskimi i pracą konstrukcji. Opis ścian i zauważonych uchybień w punkcie I.3. Odkrywek nie dokonywano.

Stan techniczny: konstrukcja **dobry**

2. ŚCIANY NOŚNE WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE, ORAZ ŚCIANKI DZIAŁOWE

Ogólnie na dzień dzisiejszy konstrukcja ścian zewnętrznych, jak i wewnętrznych nadziemnia i podziemnia nie budzi większych zastrzeżeń. Konstrukcja ścian wewnętrznych jest zdecydowanie w lepszym stanie technicznym ponieważ nie jest narażona na działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych. Niemniej zalecam bieżące monitorowanie zarysowań ścian nośnych. Ponadto ubytki ścian i cegieł na zewnętrznych ścianach powiększają się, co powoduje przenikanie wilgoci, lasowanie się cegieł, a tym samym skutkuje osłabieniem nośności ścian.

Stan techniczny: - konstrukcja - od zadawalającego po dobry.

3. WYPRAWY I OKŁADZINY ŚCIAN

Stan techniczny elewacji uległ dalszemu, znacznemu pogorszeniu. Elewacja budynku nie spełnia w żadnym elemencie obowiązujących norm budowlanych. W najgorszym stanie jest elewacja frontowa. Główne usterki to:

- Liczne ubytki i rozluźnienia tynków.
- Zagrzybienie ścian i zacieki.
- Łasujące się materiały ceramiczne.
- Łuszcząca się farba.
- Braki zewnętrznych parapetów okiennych, oraz rozszczelnienia części obróbek blacharskich.
- Korodujące stalowe elementy: kraty, drzwi, ramy, itp.
- Przemarzanie ścian zewnętrznych widoczne w pomieszczeniach przedszkola.
- Próchniejące drewniane balustrady tarasów dolnego i górnego.

Ściany zewnętrzne nie spełniają aktualnych norm dotyczących izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych.

Konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu elewacji staje się sprawą priorytetową dla zapewnienia właściwej i przede wszystkim bezpiecznej dla użytkowników, w tym bawiących się dzieci eksploatacji budynku, oraz dla zabezpieczenia zabytkowej elewacji przed dalszą degradacją.

Dalsze opóźnienia w tym zakresie spowodują zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego konieczność powiadomienia Nadzoru Budowlanego o wystąpieniu zagrożeń. PINB może wydać w trybie administracyjnym decyzję o wyłączeniu części pomieszczeń i terenu z użytkowania. Na dzień dzisiejszy najbardziej uszkodzone fragmenty elewacji są wyгородzone i oznakowane taśmami ostrzegawczymi, lecz jest to zabezpieczenie bardzo prowizoryczne nie zabezpieczające skutecznie terenu przy budynku przed wejście nań.

Tynki wewnętrzne i wewnętrzne okładziny ceramiczne ścian na ogół nie budzą zastrzeżeń poza drobnymi usterkami w piwnicach, gdzie miejscowo występują zawilgocenia spowodowane przez wady izolacji przeciwwilgociowej ścian.

Stan techniczny: elewacja - niedostateczny
wyprawy wewnętrzne i okładziny - od dobrego do zadawalającego

STROPY

Widoczne drobne i nieistotne zarysowania występują na złączach elementów stropów, jak również pracą konstrukcji: ceglano-betonowej stropu nad piwnicą i stropu drewnianego części nadziemnej. Stropy nie wykazują żadnych ponadnormatywnych ugięć i innych istotnych dla statyki budynku odkształceń. Konstrukcja jest bez zarzutu.

Stan techniczny: **dobry**

4. KLATKA SCHODOWA I SCHODY ZEWNĘTRZNE

Brak jest jakichkolwiek spękań i innych uszkodzeń, które świadczyłyby o niewłaściwej pracy, czy ponadnormatywnych odkształceniach schodów wewnętrznych, jak zewnętrznych wejściowych od strony północnej. Konstrukcja jest bezpieczna.

Zewnętrzne schody przy ścianie frontowej wymagają przeprowadzenia kapitalnego remontu. Są one popękane, pozapadane, a murki oporowe uszkodzone.

Stan techniczny konstrukcji:

- od strony frontowej	niezadowolający
- pozostałe	dobry

5. PODŁOGI I POSADZKI

Tarket – **bez uwag**. Posadzki ceramiczne i lastrykowe bez większych zastrzeżeń. Pojawiają się miejscowe wytarcia podłóg panelowych. Posadzki ceglana i ceramiczna frontowych tarasów parteru i piętra są popękane, śliskie, nierówne i nieszczelne.

Stan techniczny:

Posadzki wewnętrzne	-	zadowolający
Posadzka tarasu	-	niezadowolający

6. DACH – KONSTRUKCJA

Brak widocznych ponadnormatywnych ugięć, czy wyboczeń elementów konstrukcji więźby dachowej. W elementach nośnych więźby dachowej występują drobne, nieistotne wżery, jak również ślady korozji biologicznej i ingerencji szkodników drewna. Niemniej elementy są zaimpregnowane środkami solowymi.

Konstrukcja prawidłowa i statycznie bez zarzutu.

Stan techniczny: **dobry**

7. DACH – POKRYCIE I OBRÓBKI BLACHARSKIE

Ceramiczne pokrycie dachu jest kompleksowo wyremontowane wraz z obróbkami blacharskimi, rynnami i rurami spustowymi. Ani w pomieszczeniach poddasza, ani na strychu brak śladów przecieków.

Nieremontowane obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe zostały częściowo opisane w punktach nr 2 i 3. Są miejscowo skorodowane, zużyte, a część z nich kwalifikuje się do wymiany.

Stan techniczny: pokrycie ceramiczne - **dobry**
parapety zewnętrzne i obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe
– od **niezadowalającego** do **dobry**

8. KOMINY

Ich stan techniczny jest regularnie kontrolowany przez firmę kominiarską i objęty odrębnym protokołem.

9. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Stolarka drzwiowa i okienna jest częściowo wymieniona, a pozostała regularnie konserwowana i w miarę potrzeb wymieniana. Niemniej część stolarki piwnicznej kwalifikuje się do wymiany.

Stan techniczny: okna drewniane **dobry**
stolarka drzwiowa ogólnie od **zadowalającego** po **dobry**

10. IZOLACJE CIEPLNE I PRZECIWWILGOCIOWE

- ciepłe – Cały obiekt wymaga docieplenia ścian zewnętrznych, ponieważ nie spełnia obowiązujących norm w zakresie norm termoizolacyjnych przegród zewnętrznych.
- przeciwwilgociowe – Izolacja pionowa piwnic została wyremontowana. Nie zgłoszono pojawiania się nowych przecieków. Niemniej należy monitorować zagrzybienie ściany w węźle c.o. w piwnicy. Izolacja pozioma stropu górnego tarasu jest wadliwa, co skutkuje pojawieniem się przecieków w sali, w której dzieci bawią się i spożywają posiłki.

Stan techniczny: izolacja cieplna **niezadowalający**
izolacja przeciwwilgociowa od **niezadowalającego** po **zadowalający**

II.

PLAC ZABAW

Plac zabaw z nawierzchnią trawiastą na dzień dzisiejszy nie budzi zastrzeżeń.

Konstrukcja zamontowanych urządzeń zabawowych jest ogólnie prawidłowa. Urządzenia są trwale związane z gruntem. Zaleca się bieżącą konserwację urządzeń.

Stan techniczny: ogólnie dobry

III.

ESTETYKA BUDYNKU I JEGO OTOCZENIA:

Zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego elementy te nie podlegają ocenie w ramach przeglądów jednorocznych. Niemniej aktualne są zapisy z przeglądu 5-letniego z 2018 roku. Dotyczy to większości tych usterek.

IV.

ZALECENIA I UWAGI

STOPNIE PILNOŚCI USUWANIA USTEREK

I stopień-	-	roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania
II stopień	-	roboty do wykonania w ciągu 1 miesiąca
III stopień	-	„ „ „ „ przed okresem zimowym
IV stopień	-	roboty do wykonania w ramach bieżących remontów, prac konserwacyjnych i planowych prac budowlanych

1. Z uwagi na dalszą degradację elementów zewnętrznych budynku w większości objętych nadzorem konserwatorskim należy naprawić elewację, uzupełnić tynki zewnętrzne, usunąć luźne tynki z gzymsów, nadproży, pilastrów. Ze względu na bezpieczeństwo użytkowników sprawę traktować jako bardzo pilną. Ze względu na charakter uszkodzeń, jak i zakres prac niezbędna jest pomoc Gminy Elbląg (zdjęcia) – IV st
2. Wyremontować tarasy zewnętrzne górny i dolny przy ścianie frontowej budynku – IV st.
3. Wymienić uszkodzone, wyremontować i zaimpregnować drewniane balustrady tarasów, oraz inne drewniane elementy elewacji – IV st.
4. Przeprowadzić częściową wymianę stolarki drzwiowej piwnicznej – IV st.
5. Kontynuować remont posadzek w budynku – IV st.
6. Wyremontować, lub wymienić, wyregulować i uszczelnić rynny i rury spustowe – IV st.
7. Uzupełnić zewnętrzne parapety blaszane – IV st.
8. Zaplanować remont, lub wymianę nierównych i wyeksploatowanych ciągów pieszych i jezdnych, w tym zlokalizowane przy wejściu głównym do budynku – IV st.



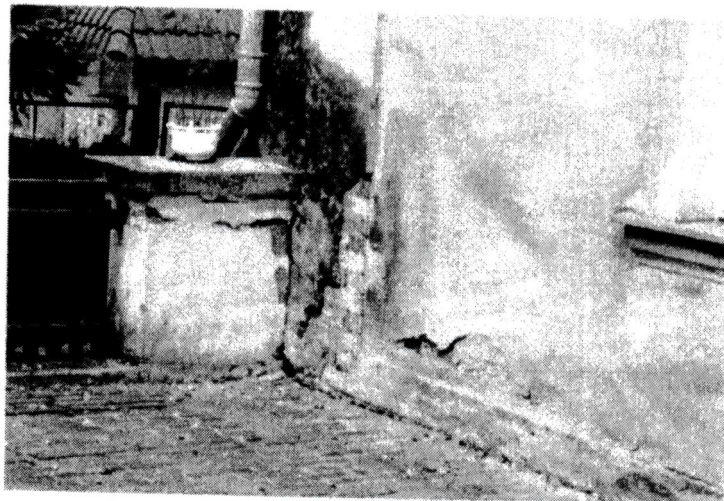
Nr 1 – Zniszczona elewacja: luźne tynki, pęknięcia, lasująca się cegła, zagrzybienia



Nr 2 – Uwaga j.w.



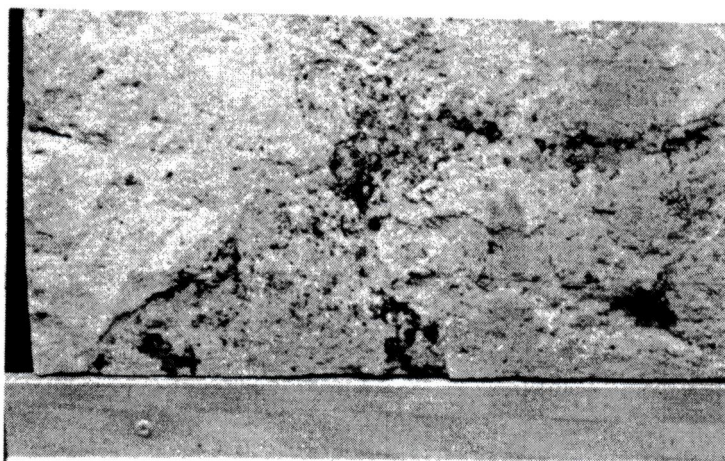
Nr 3 – Uwaga j.w.



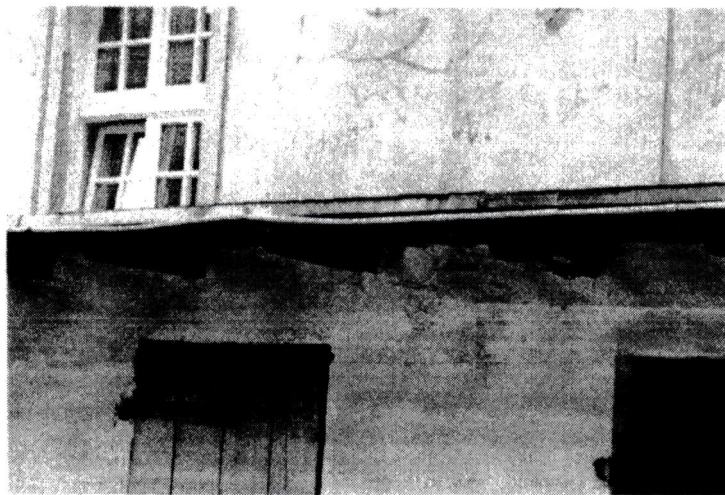
Nr 4 – Uwaga j.w.; na zdjęciu taras dolny



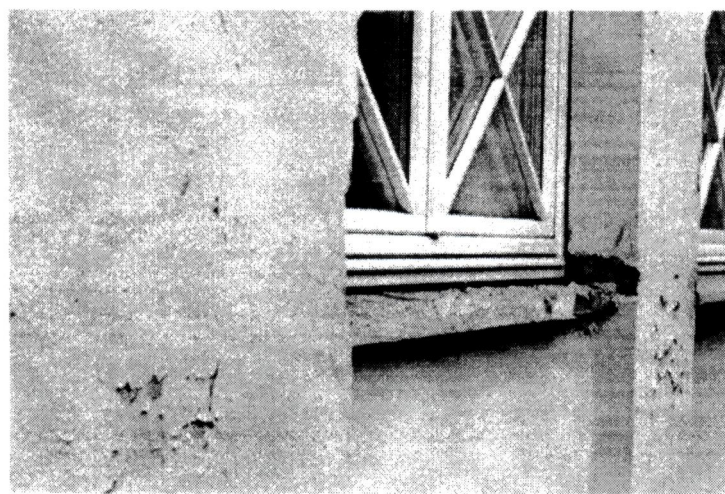
Nr 5 – Luźne tynki nad wejściem głównym do przedszkola



Nr 6 – Nieszczelny styk obróbek blacharskich
z elewacją



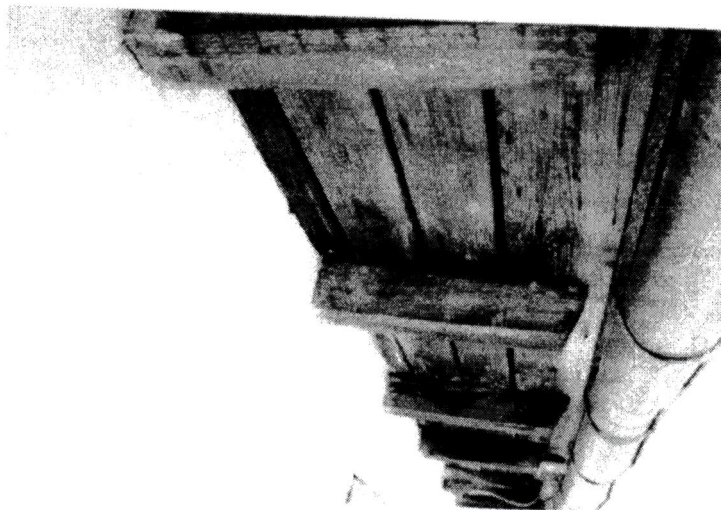
Nr 7 – Część rynien kwalifikuje się do naprawy i regulacji; korodują obróbki blacharskie



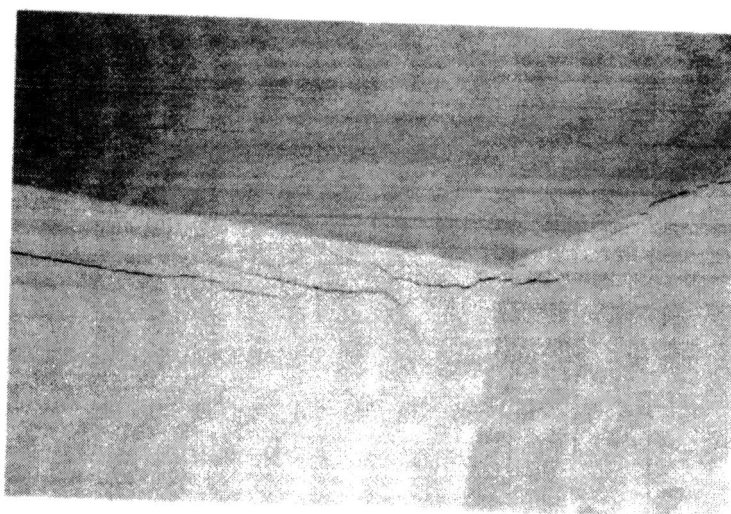
Nr 8 – Braki zewnętrznych parapetów blaszanych



Nr 9 – Dolny taras – Pozapadana i nieszczelna płyta tarasu i posadzka



Nr 10 – Przeprowadzić impregnację drewna



Nr 11 – Miejscowe niegroźne pęknięcia
ścian wewnętrznych

