OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Szkoła Podstawowa Nr 138 ul. Pożaryskiego 2 Międzylesie

Kwiecień 2011

Budynek z 1957r.
2 piętrowy budynek główny + parterowy łącznik + sala gimnastyczna. Teren 8055 m2.
3 kondygnacje nadziemne plus poddasze nieużytkowe - do ew. adaptacji .
Podziemie użytkowe : szatnie uczniów i pomieszczenia gospodarcze .
Budynek podłączony do mediów miejskich : energia elektr., gaz, wod - kan / MPWiK / oraz centralne ogrzewanie / SPEC /. Boiska szkolne są obecnie w budowie.

Wykonane remonty :

- wymiana pokrycia dachu budynku głównego ok. 2002r , remont z błędami – zamiast metalowych zainstalowano rynny PCV leżące na murze, występuje miejscowe zalewanie elewacji . Nie wyremontowano dachu Sali gimn. i łącznika.
- termomodernizacja budynku gł. w 2004r - też bez Sali gimnastycznej i łącznika.
  Docieplenie budynku wykonano nieprawidłowo – bo tylko do poziomu terenu.
  Podziemie budynku w którym są m.in. szatnie uczniów pozostawiono bez remontu części podziemnej : odkopania budynku, osuszenia, wykonania hydroizolacji i remontu studni osłonowych okien , bez ocieplenia - obecnie jest zawilgocone i zagrzybione.
  Docieplenie stropu ostatniej kondygnacji z zastosowaniem miękkiej wełny mineralnej i zwykłej nieprzepuszczalnej folii budowlanej jest także błędem.
  Ocieplenie wysokiego poddasza, które stwarza możliwości adaptacji do celów użytkowych powinno zostać wykonane miękką wełną ułożoną w połaci dachu / pomiędzy krokwiami / lub z użyciem twardej wełny mineralnej na której można układać podłogi .
  Jeżeli dojdzie do adaptacji poddasza - docieplenie to trzeba będzie usunąć.
  Ponadto zamiast paro - przepuszczalnej zastosowano nieodpowiednią, szczelną folię budowlaną, która uniemożliwia odprowadzanie wilgoci .
- wymieniona instalacja elektryczna, zmodernizowana kuchnia,
- węzeł cieplny zmodernizowano ok. 2001 r
- wymieniono w 2001 r stare podłogi w salach lekcyjnych na I i II p. na podłogi PCV oraz parkiet na korytarzach na I i II p.
- wymieniono wszystkie drzwi na I p. i połowę na II p. /na drzwi nie spełniające wymagań normowych pod względem wytrzymałości i izolacyjności akustycznej /
- w Sali gimnastycznej położona wykładzina sportowa.

Remonty do wykonania :

- konieczny pilny remont niedrożnego i awaryjnego systemu studni kanalizacji sanitarnej na terenie szkoły. Prawdopodobnie zniszczenia systemu dokonały korzenie drzew. Obecnie zewnętrzny system kanalizacyjny wymaga stałego udrażniania , są problemy z odpływem i budynek w każdej chwili narażony jest na zalanie ściekami

- konieczny pilny miejscowy remont elewacji i odwodnienia dachu budynku głównego z wymianą rynien na metalowe, poprawą rur spustowych i obróbek blacharskich, poprawą rynien i obróbek dachu łącznika na styku z budynkiem gł. - powodujących zalewanie i zagrzybianie elewacji i wnętrza budynku.

Szczególnie dotknięte tym miejsce to połączenie budynku głównego z łącznikiem Zalewane są wewnątrz ściany i sufity hallu I i II piętra - jest Decyzja Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego z 16.03.2010r nakazująca remont.

- konieczne odkopanie budynku, odgrzybienie, wykonanie hydroizolacji poziomej i pionowej , termoizolacji ścian zewnętrznych podziemia , remont rozpadających się studzienek okiennych doświetlających podziemie , należy zastąpić je prefabrykowanymi , odpornymi na wilgoć studniami doświetlającymi z PCV . Niezbędne jest także wykonanie opaski zabezpieczającej cokół budynku.
- niezbędny jest remont i modernizacja szatni zlokalizowanych w podziemiu - lecz dopiero po wykonaniu odgrzybienia, hydroizolacji i termoizolacji podziemia
- konieczna jest wymiana pokrycia dachu i docieplenie dachu nad salą gimnastyczną i łącznikiem , wymiana rynien i obróbek blacharskich .
- Sala gimnastyczna wewn. i zaplecze Sali / szatnie, sanitariaty / wymagają remontu, zacieki i zagrzybienia spowodowane są nieszczelnym i nieocieplonym dachem - należy to zrobić po wymianie pokrycia i ociepleniu dachu.

Sala gimnastyczna potrzebuje ponadto wymiany drabinek oraz poprawy oświetlenia, które obecnie jest zbyt słabe i nie odpowiada wymogom normowym - jest Decyzja Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego z marca 2010r nakazująca remont.

- Sala gimnastyczna nie posiada wyjścia ewakuacyjnego na teren zewnątrz
- potrzebny jest remont kominów dachu głównego
- niezbędne jest wykonanie dodatkowej wentylacji i klimatyzacji Sali komputerowej Praca w obecnych warunkach / wys. temperatura + duszno / jest bardzo uciążliwa.
- Sala komputerowa nie ma podłogi antystatycznej.
- potrzebne malowanie sal lekcyjnych i korytarzy, poprawa wentylacji klas
- potrzebny remont parkietów na korytarzach budynku.
- potrzebna wymiana zniszczonych drzwi do sal lekcyjnych parteru i połowy drzwi IIp.
- potrzebna jest sztuczna nawierzchnia i remont placu zabaw
- konieczny jest remont bardzo zniszczonego ogrodzenia terenu szkoły – Jest Decyzja Powiat. Inspektoratu Sanitarnego z 16.03.2010r nakazująca remont.
- szkoła planuje adaptację i zagospodarowanie poddasza, potrzebne ułożenie podłogi na strychu / konieczna wymiana leżącej na stropie miękkiej wełny mineralnej na twardą z zabezpieczeniem hydrofobowym , wykonanie szlichty i podłogi, izolacja termiczna połaci dachu i wykończenie poddasza/.

- muszą zostać przeprowadzone przeglądy gwarancyjne :
  > montaż wyposażenia placu zabaw wyk. 2008r gwarancja do 2011r
  > modernizacja łazienek wyk. 2009r, gwarancja do 2012r

Uwaga: w 2012r wykonano ponowny remont odwodnienia dachu wykonanego w ramach remontu dachu w 2002r i termomodernizacji w 2004r.
Gruntowne remonty dachów co 7 - 8 lat – to tylko w samorządach!

Szkoła Podstawowa nr 138 ul. Pożaryskiego 2 Międzylesie
kwiecień 2011

Widok obiektu .

Ogrodzenie szkoły zniszczone - do remontu

Zniszczenia gzymsu na skutek nieszczelności instalacji odwodnienia dachu. Potrzebne pilne powstrzymanie destrukcji budynku, usunięcie wad rynien i obróbek blacharskich.

Zasadnicze błędy wykonania rynien i obróbek blacharskich dachu łącznika spowodowały zalewanie elewacji, zagrzybienie, zacieki we wnętrzu budynku . Potrzebny pilnie remont dachu łącznika i sali gimnastycznej, usunięcie zagrzybienia i remont fragmentu elewacji.

Kolejne miejsca gdzie źle wykonane rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie powodują niszczenie elewacji i zacieki, zagrzybienia wewnątrz obiektu. Kominy do remontu.

Termomodernizacja szkoły w 2004 r wykonana została błędnie – tylko do poziomu terenu, pominięto podziemie - co przyspieszyło destrukcję tej części budynku. Widać także wady technologiczne wykonania tynku cienkowarstwowego.

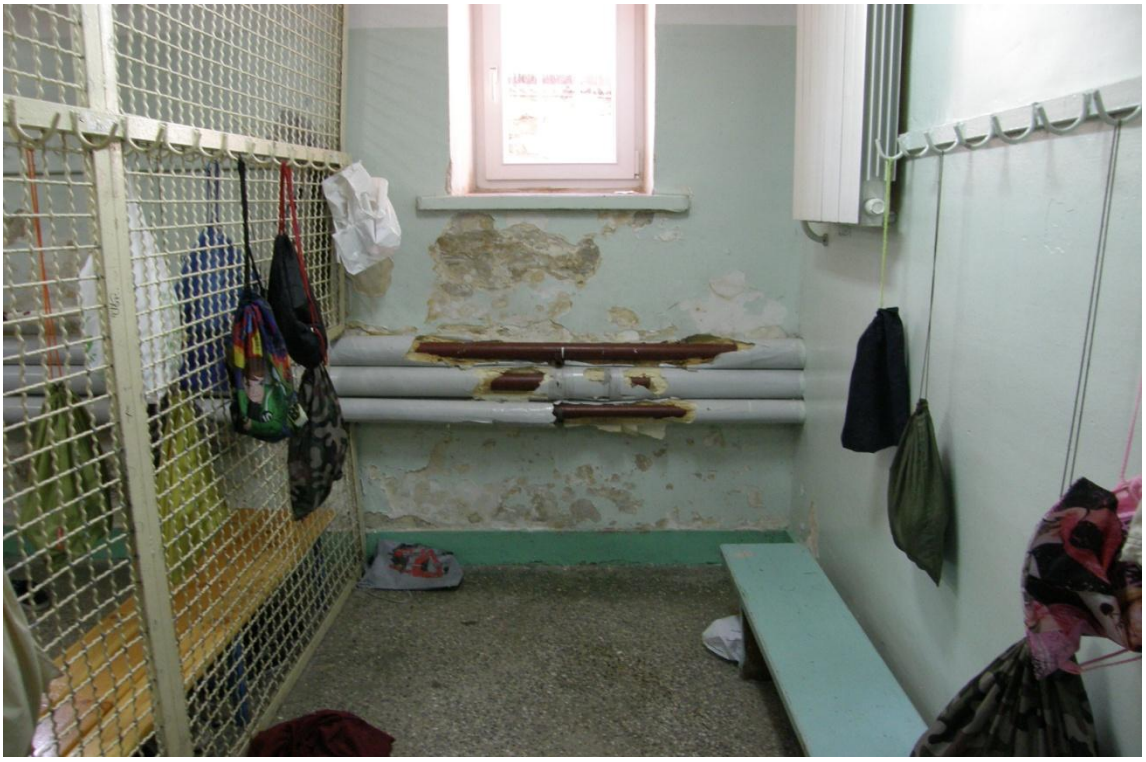
Ważne pytanie : to błąd projektanta czy niezgodnie z projektem wykonanie robót ?

Korytarz szkoły na I kond. - źle wykonane rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie odwodnienia dachu powodują niszczenie elewacji , nie dające się usunąć zacieki oraz zagrzybienia wewnątrz obiektu

Sala lekcyjna - widoczne zacieki, powód ten sam - - źle wykonane rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie . Potrzebny pilny remont odwodnienia dachu, odgrzybienie i naprawa elewacji, powstrzymanie destrukcji obiektu i oczywiście remont sali lekcyjnej

Poddasze budynku, które szkoła chętnie adaptowałaby na użytkowe.
Strop ocieplono niestety miękką wełną mineralną, która przy ew. adaptacji poddasza na użytkowe musi zostać usunięta i zastąpiona używaną przy ocieplaniu stropów twardą wełną mineralną.
Nie wykonano przejść technologicznych. Zastosowano też nieprawidłową , szczelną folię budowlaną zamiast membrany paro przepuszczalnej – co może prowadzić do zawilgocenia stropu .

kwiecień 2011



Podziemie obiektu - zawilgocone i zagrzybione szatnie uczniów .
Termomodernizacja szkoły w 2004 r wykonana została błędnie – tylko do poziomu terenu, pominięto podziemie - co przyspieszyło destrukcję tej części budynku.
Ważne pytanie : to błąd projektanta czy niezgodnie z projektem wykonanie robót ?

Pilnie potrzebny remont i modernizacja szatni – oczywiście po odkopaniu budynku, po odgrzybieniu, po odtworzeniu hydroizolacji poziomej i pionowej i ociepleniu podziemia.

Podziemie budynku / szatnie uczniów / - do pilnego remontu i modernizacji - po odgrzybieniu , wykonaniu zewnętrznej hydroizolacji i ociepleniu części podziemnej.

Studzienki doświetlające okna podziemia po prostu się rozpadają. Wymagają remontu – najlepiej wymiany na odporne na warunki zewnętrzne prefabrykowane studnie z PCV.