OPIS STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Szkoła Podstawowa Nr 216 ul. Wolna 36/38 Falenica

kwiecień 2011

- Budynek z 1961r . Pow. zabudowy 2467m2. Teren …..

Budynek główny 2-kond. z podziemiem użytkowym / szatnie, pom. gospodarcze/
+ 3 parterowe niepodpiwniczone pawilony
+ budynek Sali gimnastycznej i kotłowni połączone łącznikiem z bud. gł. i pawilonami
W budynku głównym znajduje się część mieszkalna.
Budynek ma własną kotłownię gazową, przyłącze wodne i elektryczne,
nie ma podłączenia do sieci kanalizacji miejskiej / są szamba /.

Wykonane remonty :

- wymiana nawierzchni na wybiegu szkolnym kostkę betonową w 2007r
- budowa nawierzchni sztucznych boisk szkolnych 2008r
- budowa klatki schodowej i dźwigu dla niepełnosprawnych w 2008r
- remont parkietów w salach lekcyjnych w 2010r
- wykonanie ocieplenia ściany frontowej i 1 ściany bocznej budynku głównego, ściany frontowej Pawilonu nr I oraz remont dachu: ocieplenie, wymiana pokrycia i obróbek blacharskich i odwodnienia dachu Pawilonu nr I.

  W czasie wykonywania ocieplenia w 2010r popełniono zasadnicze błędy . Zmieniono projekt techniczny ocieplenia, który przewidywał odkopanie budynków, remont zniszczonych przez wilgoć i grzyb , spękanych , miejscami odpadających fragmentów ścian fundamentowych i cokołu, osuszenie budynku, odgrzybienie, wykonanie skutecznej hydroizolacji i dopiero wykonanie ocieplenia łącznie ze ścianami podziemia.

Podpiwniczony front budynku głównego odkopano i zaizolowano tylko częściowo – bez zapewnienia odprowadzenia wody opadowej, która może spływać ze skarpy i zalewać podziemie budynku. Ścianę frontową Pawilonu nr I ocieplono tylko do poziomu terenu . Pomimo widocznego zawilgocenia i zniszczeń konstrukcji pozostawiono bez remontu część podziemną budynku, bez osuszenia, odgrzybienia i wykonania hydroizolacji . Wprawdzie zastosowano dobrej jakości, systemowe rury spustowe odprowadzają wodę z dachów - lecz zmontowano je nieprawidłowo i powodują zalewanie pozostawionych bez remontu i hydroizolacji podziemnych, już zagrzybionych części budynku!

***Pytania** :*

Dlaczego Urząd Dzielnicy dokonał niedopuszczalnej zmiany projektu technicznego termomodernizacji obiektu ? Czy wie o tym projektant ?
Do takiej zmiany nie ma uprawnień ani inspektor nadzoru ani nawet Burmistrz !
To łamie zasadę przestrzegania praw autorskich i wyklucza ewentualną odpowiedzialności projektanta za skutki przyjętych złych rozwiązań technicznych .
Łamie też bardzo ważną , niezbędną wg prawa budowlanego i fizyki budowli zasadę zabezpieczenia obiektu przed destrukcyjnym oddziaływaniem wilgoci i grzybów co oznacza wykonywanie termomodernizacji obiektów zawsze łącznie ze ścianami podziemia .

Dlaczego dokumentacja powykonawcza jest niepełna i nie można z niej uzyskać podstawowych informacji o zastosowanych materiałach i ich jakości?

Dlaczego zmieniono rodzaj tynku z silikatowego na akrylowy ?

Remonty do wykonania :

- konieczna poprawa wykonanego w 2010r ocieplenia frontowych elewacji czyli : odkopanie budynków, wykonanie remontu ścian fundamentowych i cokołu ze skutecznym odgrzybieniem, wykonanie hydroizolacji pionowej murów do wys. min. 30 cm powyżej terenu, Ew. odtworzenie hydroizolacji poziomej , wykonanie termoizolacji ścian fundamentowych i podziemia oraz wykonaniem odpornej na działanie wody opaski zabezpieczającej cokół budynku . Wykonanie nowego pasa zabezpieczającego wokół budynku najlepiej z płyt EKO lub kostki betonowej. Należy wykonać studnie rozsączające wodę z dachów i włączyć do nich zmontowane nowe rury spustowe.
- konieczny remont dachów oraz elewacji , ocieplenia dachów i elewacji budynku Sali gimnastycznej i kotłowni, Pawilonów nr II i III oraz dokończenie remontu elewacji i ocieplenie pozostałych ścian budynku głównego i Pawilonu I.
W pierwszej kolejności – ze względu na bardzo zły stan techniczny powinien zostać wykonany remont dachów , elewacji i ocieplenie Sali gimnastycznej i Pawilonu Nr III.
Remont elewacji i docieplenie budynków powinno zostać wykonane zgodnie z zasadami wykonania takich robót, zgodnie z projektem technicznym oraz z przestrzeganiem technologii wykonania tynków cienkowarstwowych na styropianie.
- w przypadku odwlekania się w czasie kompleksowego remontu dachów i elewacji konieczna jest natychmiastowa naprawa nieszczelnych obróbek blacharskich , likwidacja przecieków do wnętrza budynku oraz zabezpieczenie odpadających fragmentów elewacji, wykonania zabezpieczeń fosy przy bud. Sali gimnastycznej
- w czasie remontu łącznika należy przebudować drzwi ewakuacyjne prowadzące na wybieg przy Pawilonie I - drzwi te wmontowano niezgodnie z przepisami prawa budowlanego - otwierają się do wewnątrz .
- konieczne wybudowanie instalacji hydrantowej - zalecenie Straży Pożarnej z 2008r Projekt instalacji p-poż. został wykonany w 2009r.
- konieczne jest pilne wybudowanie studni rozsączających do gruntu wody opadowe z dachów - to powstrzyma destrukcyjny wpływ zalewania części podziemnych i poprawi bezpieczeństwo osób na ciągach pieszych
- konieczna jest pilna wymiana niedrożnej rury kanalizacyjnej do szamba oraz docelowo wybudowanie przyłącza do kanalizacji miejskiej
- konieczny jest pilny remont instalacji elektrycznej i wymiana oświetlenia we wszystkich budynkach szkoły, w 2009r wykonano projekt wymiany instalacji
- niezbędny jest remont parkietów w czytelni i bibliotece 60m2, w pięciu gabinetach pedagogów 100m2 i w pracowni językowej 50m2 – jest decyzja PPIS
- konieczny kompleksowy remont Sali gimnastycznej – odgrzybienie , malowanie , wymiana drzwi, remont przyrządów, poprawa wentylacji, wymiana oświetlenia i drzwi , budowa wyjścia awaryjnego - remont ten należy przeprowadzić po wykonaniu remontu i ocieplenia dachu oraz ścian zewnętrznych wraz z odkopaniem podziemia budynku, odgrzybieniem i wykonaniem skutecznej hydroizolacji

- po usunięciu przyczyn zacieków w pawilonach czyli po kompleksowym remoncie dachów i elewacji lub po naprawie obróbek blacharskich - niezbędny remont wnętrza szkoły w tych miejscach
- niezbędna jest wymiana zniszczonych drzwi w łazienkach i niektórych salach – na drzwi wymagane prawem budowlanym w placówkach dydaktycznych w 3 klasie użytkowania - czyli wzmocnionych i z odpowiednią izolacyjnością akustyczną
- niezbędna jest wymiana popękanych i zniszczonych lastrikowych parapetów w korytarzach szkoły .
- niezbędny remont i malowanie zagrzybionych szatni szkolnych oraz innych pomieszczeń zlokalizowanych w podziemiu budynku głównego. Remont taki należy wykonać po odkopaniu budynku, naprawie zagrzybionych murów i tynków, wykonaniu hydroizolacji, likwidacji zawilgoconegu muru stanowiącego osłonę okien podziemia i zamontowanie odpornych na wilgoć studni z tworzyw sztucznych doświetlających okna podziemia od strony wybiegu
- niezbędne uzupełnienie obudów grzejników
- napraw wymagają schody wejściowe do budynku oraz podjazd dla wózków
- część mieszkalna znajdująca się w budynku głównym wymaga remontu, zdaniem Dyrektora Szkoły powinna zostać adaptowana i przeznaczona na cele dydaktyczne szkoły

- muszą zostać przeprowadzone przeglądy gwarancyjne :
  > budowy klatki schodowej i dźwigu wyk. 2008r gwarancja do XII.2011
  > remont parkietów wyk. 2010r, gwarancja do IX.2013
  > ocieplenie 2 ścian budynku głównego , ocieplenie i remont dachu oraz ściany frontowej Pawilonu nr I wyk. 2010 gwarancja do VIII.2013

Uwaga: w 2011 i 2012 r wykonano kolejne dwa etapy ocieplenia budynków szkoły. Przetarg na dokończenie tego remontu rozpisano także w kwietniu 2013r. Czy roboty wykonano zgodnie z projektem , czy zaprzestano dokonywania zmian projektowych, czy wykonano remont ścian przed oklejeniem ich styropianem, czy wykonano prawidłową hydroizolację ścian podziemia i ich ocieplenie? Przypomnę, że w moich Notatkach zwracałam uwagę na niedopuszczalne pomijanie hydroizolacji i termoizolacji ścian podziemia budynków tej szkoły . Czy dotarło to do zarządzających dzielnicą? To warto sprawdzić.

Anna Miara, maj 2013

Budynek główny i Pawilon nr I.
Remont dachu, ocieplenie frontu i widocznej ściany bocznej wykonane w VIII.2010r. Tylko połowa frontu budynku była odkopana i zaizolowana przeciwwilgociowo – reszta budynku głównego oraz widoczna na zdjęciu poniżej frontowa ściana Pawilonu nr I otrzymała ocieplenie niezgodne z projektem i zasadami wykonywania takich robót - tylko do poziomu terenu. Dobre, systemowe, metalowe rynny dachu.

Pawilon I. Ocieplenie frontowej ściany budynku wykonano niezgodnie z zasadami - tylko do poziomu terenu, bez odkopania budynku , odgrzybienia oraz bez renowacji hydroizolacji.

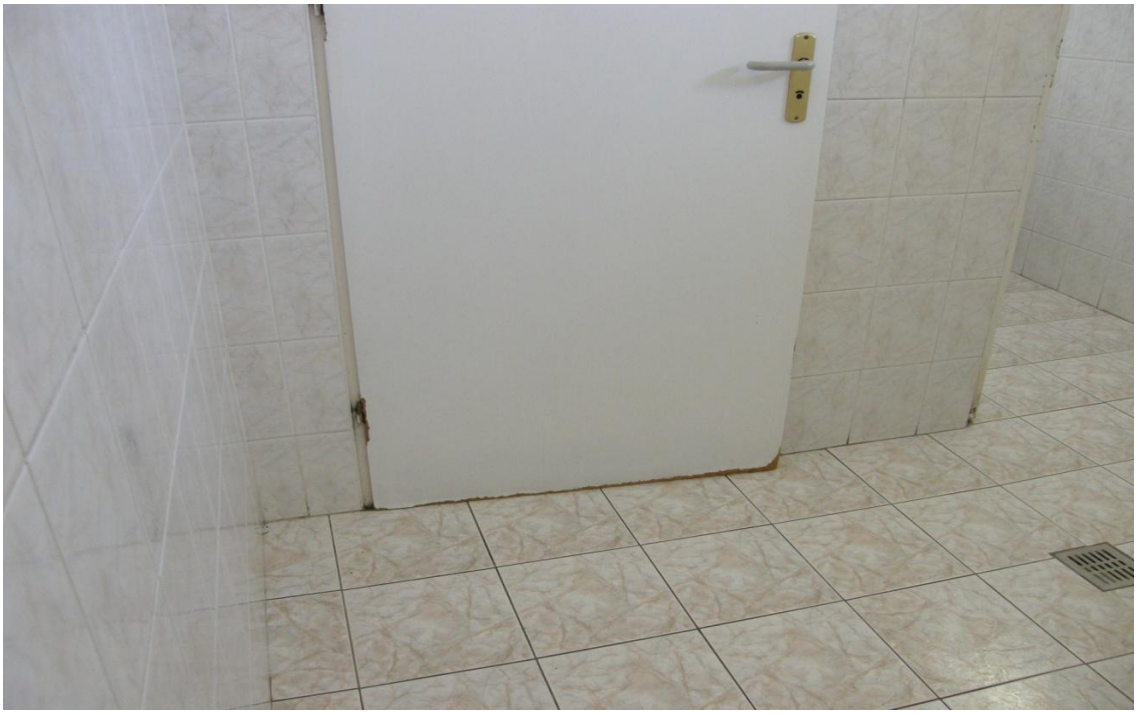
Na zdjęciu niżej tylna ściana tego pawilonu i zniszczony, zagrzybiony, wymagający remontu cokół oraz ściany budynku . Przy tak wysokim stopniu zniszczenia budynku takie wykonanie ocieplenia - tylko do poziomu terenu i bez naprawy konstrukcji to bardzo poważny błąd techniczny , którego skutkiem będzie przyspieszony rozwój zawilgocenia i zagrzybienia , szybka wręcz lawinowa destrukcja murów fundamentów i ścian oraz uszkodzenia wnętrza.
To poważne zagrożenie dla tego już bardzo zniszczonego budynku.

Budynek główny – ściana boczna. Widoczne zawilgocenie i zagrzybienie cokołu budynku.
W żadnym przypadku nie wolno na takiej ścianie wykonać ocieplenia bez odkopania budynku, wysuszenia, skucia i naprawy uszkodzonych murów i tynków, odgrzybienia, wykonania hydroizolacji.
Dodatkowo - niszczące budynek , niezgodne z prawem bud. odprowadzenie wody opadowej z dachu , która powinna zostać odebrana z zastosowaniem odwodnienia liniowego lub studni chłonnej .

Pawilon II. Poważne zniszczenia konstrukcji spowodowane zalewaniem ścian przez wody opadowe. Te zniszczenia w połączeniu ze zniszczeniami części podziemnej i cokołu spowodowanymi zawilgoceniem stanowią o bardzo złym technicznym stanie obiektów .
To kwalifikuje je do poważnego remontu – nie da się poprawić ich stanu technicznego pawilonów , Sali gimnastycznej i kotłowni wykonaniem ocieplenia i ukryciem pod tym ociepleniem rozpadającej się konstrukcji !

Pawilon III i budynek Sali gimnastycznej i kotłowni - widać także poważny zakres uszkodzeń i bardzo zły stan techniczny budynków

Sala gimnastyczna do remontu..
U góry widoczne zacieki i zagrzybienia spowodowane przemarzającym i nieszczelnym dachem i dawno nie spełniającym już swojej roli systemem odwodnienia dachu.
U dołu - widoczne już ponad poziomem podłogi szkody spowodowane zawilgoceniem oraz zagrzybieniem ścian fundamentowych. Czy ktoś jeszcze ma wątpliwości co do celowości odkopywania , wysuszenia i porządnego remontu części podziemnej wraz z odgrzybieniem, wykonaniem injekcji w celu odbudowy izolacji poziomej i odtworzeniem izolacji pionowej ?



Zniszczone przedwcześnie – chociaż wymienione kilka lat temu drzwi w łazienkach szkolnych. **Zamontowano drzwi nie spełniające żadnych normowych wymogów dla obiektów szkolnych**. Zastosowano też płytki podłogowe bez wymaganego tutaj stopnia antypoślizgowości.

Poniżej korytarz w podziemiu : spękana podłoga, wykwity na ścianach - zielona olejna farba ma pomóc w ukryciu niszczącego działania wilgoci . To niestety nie pomaga – tu potrzebny jest remont połączony z odkopaniem budynku, wysuszeniem i likwidacją przyczyn zawilgocenia czyli braku skutecznej hydroizolacji obiektu .

Biblioteka i czytelnia w budynku głównym - zniszczone, wymagające remontu parkiety. Takie zniszczone parkiety są też w 7 innych pracowniach i gabinetach.

W pawilonach I, II i III są spękane lastrikowe parapety. Powinny zostać wymienione ponieważ ich stan zagraża użytkownikom.

Budynek kotłowni i Sali gimnastycznej. Bardzo zły stan techniczny.
Zniszczona przez zawilgocenie i zagrzybienie część podziemna budynku. Przed wykonaniem ocieplenia konieczne odkopanie obiektu, naprawa konstrukcji i tynków, odgrzybienie, wykonanie hydroizolacji od poziomu posadowienia do minimum 30 cm powyżej terenu, wykonanie cokołu z materiału chroniącego budynek przed działaniem wilgoci. Sprawa pilna.
Ten budynek po prostu się rozpada !

Budynek Sali gimnastycznej. Widoczne poważne zniszczenia ścian i attyki spowodowane zawilgoceniem . Nieszczelne, stare pokrycie i obróbki dachu , nieocieplony stropodach - już dawno przestały chronić ten budynek. Wewnątrz Sali - oczywiście zacieki, zagrzybienie …

Poniżej kolejna - poza brakiem skutecznej hydroizolacji - przyczyna zniszczeń części podziemnej : nieprawidłowe, wręcz bezmyślne odprowadzenie wody deszczowej z dachu .
Ten budynek nie miał szans. Obecnie trzeba go pilnie remontować - byleby tylko nie stosowaną dotąd w UD Wawer metodą przykrycia wad murów ociepleniem od poziomu terenu do dachu !