

Uzupełnienie do opinii technicznej
dotyczącej oceny zakresu robót wykonanych na budowie
Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi
i elementów towarzyszących

Zleceniodawca: Gmina Gołdap
Pl. Zwycięstwa 14
19-500 Gołdap

Wykonawca: Zakład Ogólnobudowlany s.c.
Marek Słowikowski
Sławomir Słowikowski
ul. Kolejowa 10
19-500 Gołdap

Opracował:

inż. Janusz Lubieniecki

upr. bud. nr 212/87/OL
upr. sanit. nr 199/87/OL
§5 ust. 1, §6 ust. 1, §7, §13 ust. 1 pkt 2, 4a

Olsztyn, sierpień 2021 r.

Wykaz stwierdzonych wad z ich oceną i porównaniem do projektu budowlanego i wykonawczego

1. nie wykonano części ściany żelbetowej w osi A (pozostawiono otwór w ścianie fundamentowej)

Wada o charakterze istotnym, usuwalna. Brak zaprojektowanej ściany ma wpływ na przejęcie obciążenia statycznego ze stropu. Konieczne uzgodnienie z projektantem konstrukcji obiektu.

2. zmieniono przekroje słupów żelbetowych w polach pomiędzy osiami 8-17 oraz B-E projektu budowlanego (13-24 oraz E-S* projektu wykonawczego)

Wada o charakterze istotnym, nieusuwalna. Zmniejszenie przekroju słupów ma wpływ na przejęcie obciążenia statycznego ze stropu. Konieczne uzgodnienie z projektantem konstrukcji obiektu.

3. zmieniono lokalizację słupów w stosunku do projektu budowlanego i projektu wykonawczego w polach jw.

Wada o charakterze istotnym, nieusuwalna. Zmiana lokalizacji słupów ma wpływ na przejęcie obciążenia statycznego ze stropu. Konieczne uzgodnienie z projektantem konstrukcji obiektu.

4. zmieniono geometrię ścian żelbetowych w polach jw.

Wada o charakterze istotnym, nieusuwalna. Zmiana układu ścian ma wpływ na przejęcie obciążenia statycznego ze stropu. Konieczne uzgodnienie z projektantem konstrukcji obiektu.

5. wykonano dodatkowe słupy żelbetowe w miejscach pod otworami do montażu wanien jacuzzi w polach pomiędzy osiami 8-17 projekt budowlany (15-24 projekt wykonawczy)

Wada o charakterze istotnym, nieusuwalna. Dodatkowe słupy mają wpływ na przejęcie obciążenia statycznego ze stropu. Konieczne uzgodnienie z projektantem konstrukcji obiektu.

6. bardzo niska jakość przygotowania deskowania pod elementy żelbetowe podbasenia.

Wada o charakterze nieistotnym, usuwalna. Wymaga pogrubienia warstwy tynku wewnętrznego.

Na uwagę zasługuje fakt, że maskowanie nierówności ścian betonowych przekraczających 3 do 4 cm może skutkować brakiem wymaganej przyczepności do podłoża, a w konsekwencji i jego odpadaniem.

7. nieszczelności poprzez ściany zewnętrzne

Wada o charakterze istotnym, usuwalna. Konieczność odkopania obiektu i właściwego wykonania izolacji przeciwwodnej.

8. miejscowe „ doszczelenie „ wykonane z pianki poliuretanowej. Dotyczy to np. jednego z narożników czy też przejść przez ściany dla rurociągów z poszczególnych przyłączy.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna, w ramach ponownego wykonania izolacji przeciwwodnej ścian zewnętrznych,

9. bardzo niska klasa betonu wbudowanego w posadzki na części pomieszczeń. Widoczne obszary obfitego skruszenia, aż do odkrycia siatki wzmacniającej posadzkę.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna, w ramach ponownego wykonania posadzek po uprzednim skuciu warstw istniejących.

10. nadmiernie wycięte fragmenty, miejscami o bardzo dużych wymiarach, dodatkowo z wyciętym zbrojeniem stropu tuż przy samym otworze

Wada o charakterze istotnym, usuwalna.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

11. nadmiernie wycięte (wykute) otworów w stropie pod przyszłe osadzenie wanien; długie linie pęknięć stropu.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

12. większość połączeń podparcia pod wanny wykonana bez wymaganego spawu ciągłego, tylko poprzez tzw. zchewtowanie, krótkie odcinki spawu.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez dodatkowe spawy.

13. przejścia podejść kanalizacyjnych przez płytę stropową nadmiernie wywiercone. Skutkiem czego nietrwale „uszczelnienie” z pianki poliuretanowej.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez doszczelnienie przejść lub też typowe osłony dla tego typu rozwiązań.

14. wykucie ponad dwudziestu otworów na instalacje technologiczne w ścianie działowej, na parterze Zakładu Przyrodoleczniczego.

Stan istniejący zagraża bezpieczeństwu przyszłych użytkowników.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

15. dokumentacja projektowa przewidywała wykonanie 10 szt. przeszkleń poziomych w polach pomiędzy osiami 6-16 wg. projektu budowlanego; 12-22 według projektu wykonawczego.

W rzeczywistości wykonano tylko 6 szt. przeszkleń w polach pomiędzy osiami 8-13 wg. projektu budowlanego; 15-20 według projektu wykonawczego.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

W przypadku nie spełnienia podstawowych wymagań technicznych tj. wielkości nasłonecznienia koniecznym będzie zamontowanie okien w ilości zgodnej z projektami.

16. dokumentacja projektowa przewidywała wykonanie 6 szt. okien połaciowych od strony południowej.

W rzeczywistości wstawiono tylko 4 szt. okien połaciowych.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

W przypadku nie spełnienia podstawowych wymagań technicznych tj. wielkości nasłonecznienia koniecznym będzie zamontowanie okien w ilości zgodnej z projektami.

17. dokumentacja projektowa w projekcie budowlanym i w projekcie wykonawczym wskazywała na konieczność wykonania fasad z profili o szerokości minimum 52 mm.

W rzeczywistości wykonawca zastosował profile o szerokości 50 mm.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez zamontowanie właściwej co do grubości profili fasadę.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

18. dokumentacja projektowa w projekcie budowlanym i w projekcie wykonawczym wskazywała na konieczność wykonania ślusarki p.poż. z profili o szerokości minimum 78 mm.

W rzeczywistości wykonawca zastosował profile o szerokości 77 mm.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez zamontowanie właściwej co do grubości profili ślusarkę.

Rozwiązanie naprawcze do uzgodnienia z projektantem konstrukcji obiektu.

19. wbudowane pakiety szybowe w zakresie wymaganych parametrów nie spełniają wymagań określonych w projektach; wobec nie zachowania podstawowego wymogu - współczynnika izolacyjności termicznej.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez zamontowanie właściwych co do grubości i wskaźników pakietów szybowych.

20. pakiety szybowe fasad nie spełniają wymagań w zakresie wskaźnika przepuszczalności światła zewnętrznego

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez zamontowanie właściwych co do właściwości technicznych przepuszczalności światła zewnętrznego pakietów szybowych.

21. wady w konstrukcji drewna klejonego

- zniszczenia widoczne na powierzchni i krawędziach dźwigarów
- pęknięcia dźwigarów na długich odcinkach
- odspojone fragmenty drewna klejonego
- braki w ilości śrub w stosunku do ilości otworów w blachach montażowych
- wgniecenia powstałe w trakcie skręcania śrubami powodujące nawet gęste linie spękań widocznych na powierzchni dźwigarów; nie wyklucza się także i pęknięcia wgłębne
- część krawędziaków osadzono w murach bez warstwy oddzielającej np. z papy
- do części krawędziaków dokrecono wsporcą konstrukcję ze stali zwykle, nie odpornej na korozję
- brak części uchwytów i stężeń połączeniowych
- korozja i niezabezpieczone ostre krawędzie łączników.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez wykonanie uzupełnień drewna i śrub.

22. izolacja przeciwwodna ścian zewnętrznych

- ewentualnie wykonana izolacja przeciwwodna nie sięga swym górnym poziomem strefy ponad terenem okalającym budynek

- z zewnątrz jest ona osłonięta folią kubełkową

- w bliskim sąsiedztwie stwierdza się spękania fragmentów rurociągów kanalizacji deszczowej; co dodatkowo może wpływać negatywnie na zalewanie podpiwniczenia.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez odkopanie obiektu i wykonanie właściwej do rzeczywistych potrzeb warstwy izolacji przeciwwodnej.

23. wadliwe ułożenie dachówki tj. tylko z jednostronnym wykorzystaniem dachówek krańcowych

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez zdemontowanie części pokrycia dachowego i ułożenie właściwych dachówek krańcowych.

24. z uwagi na krótkie odcinki rur spustowych woda opadowa sprowadzana jest na obróbki blacharskie górnej krawędzi pokrycia z dachówki.

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez wydłużenie kształtkami rur spustowych z wylotami poza obróbkę blacharską. zamontowanie właściwych co do grubości pakietów szybowych.

25. zapory śniegowych na dachach i przeszkleniach

Wada o charakterze istotnym, usuwalna poprzez zamontowanie zapór śniegowych w miejscach uzgodnionych z projektantem.

Komentarz końcowy

Autor niniejszej opinii technicznej zastrzega, iż możliwe jest występowanie innych wad i usterek na inwestycji Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi.

W celu ich ewentualnego stwierdzenia niezbędne jest szczegółowe zbadanie całej inwestycji i sporządzenie dokładnej inwentaryzacji poszczególnych wykonanych prac.

Możliwe jest również pogłębianie się wad już stwierdzonych.

inż. Janusz Lubieniecki
upr. bud nr 212/87/OL
upr. sanit. nr 199/87/OL
§5 ust. 1, §6 ust. 1 i 3, § 13 ust. 1 pkt 2, 14a