

# Dział techniczny SM „Niedźwiednik”

Podsumowanie 2024

## Podsumowanie:

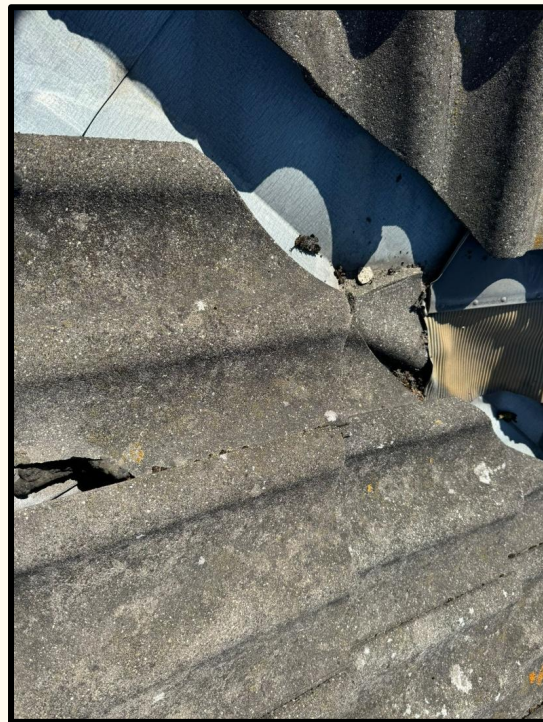
- Wykonano przegląd 5 – letni budowlany budynków wraz z wejściem do mieszkań;
- Wykonano przegląd 5 – letni instalacji elektrycznej wraz z wejściem do mieszkań;
- Wykonano przeglądy roczne instalacji gazowej oraz przewodów kominowych;
- Wykonano przegląd stanu technicznego placu zabaw;
- Wykonano przegląd sprzętu p.poż. w hali garażowej.

DACH

## Przegląd dachu – wykazane usterki

- Podczas prac naprawczych według zgłoszeń w miejscach występowania usterki dokonano dodatkowo naprawy uszkodzonych dachówek i uszczelnienie obróbek blacharskich attyk i kominów.
- Wystąpiono o złożenie oferty na wykonanie termowizji połączeń dachowych zgodnie z zaleceniami z 5 letniego przeglądu stanu technicznego budynku.
- Zlecono wykonawcy usunięcie usterek powstałych z nieszczelności pokrycia dachowego oraz z nieszczelności obróbek blacharskich wiatrołapów na budynkach Góralska 15 i 17.

## Przegląd dachu – wykazane usterki



## Przegląd dachu – wykazane usterki

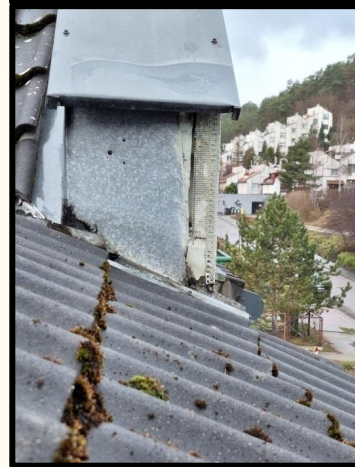
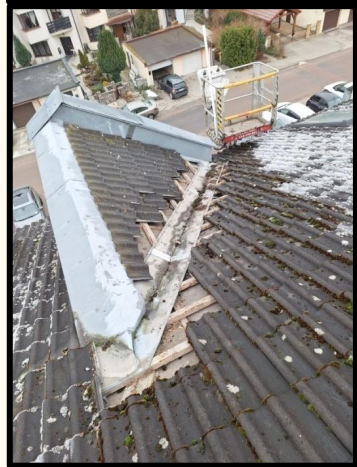
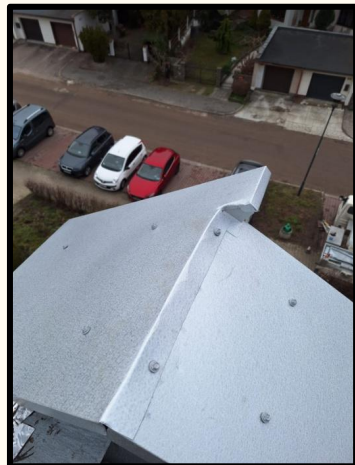
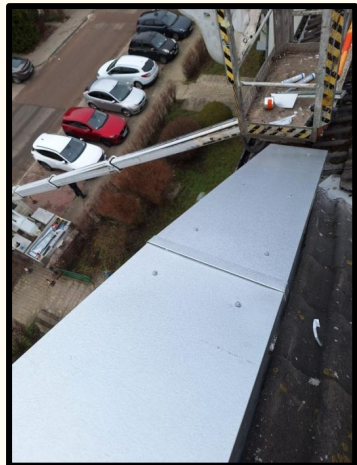




## Przegląd dachu – wykazane usterki



# Dach - wykonane prace





## N 37 A/5

- Nieszczelność pokrycia dachowego w pasie nadrynnowym nad tarasem oraz opierzeniach komina, niedrożna rynna– zalany narożnik na styku ściany i sufitu w pokoju oraz sufit w łazience. Wykonano doszczelnienie pokrycia dachowego oraz uszczelnienie opierzeń blacharskich w pasie nadrynnowym oraz komina, przeczyszczono rynny.

## G 13 D/1 – zgłoszenie

- Nieszczelność pokrycia dachowego oraz opierzenia przy kominie wentylacyjnym.
- Wykonano naprawę.
- Zgłoszono do ubezpieczalni.

# TARASY I BALKONY

# Przegląd Tarasów i Balkonów:

Przy wykonaniu 5-letniego przeglądu stanu technicznego budynków dokonano oględzin stanu technicznego tarasów oraz balkonów w udostępnionych mieszkaniach. Oględziny na większości balkonów i tarasów wykazały:

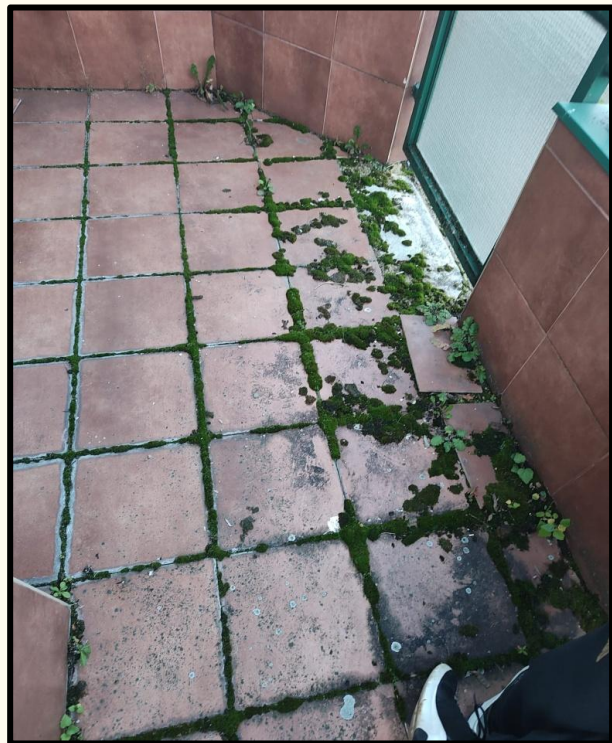
- Nieszczelna izolacja przeciwwilgociowa;
- Zły stan techniczny okładzin ceramicznych oraz wylewek betonowych;
- W rejonie przelewów skorodowane opierzenie blacharskie;
- Opierzenia blacharskie balustrad murowanych nieszczelne na łączeniach i w miejscach montażu balustrady metalowej;
- Orynnowanie nieszczelne, w większości niedrożne z powodu braku bieżącej konserwacji, czyszczenia przez mieszkańców;
- Rury spustowe w miejscach włączenia odpływów z balkonów lub tarasów nieszczelne, brak trójników systemowych.



# Zdjęcia balkonów i tarasów



# Zdjęcia balkonów i tarasów



## G 17 C/7 – zalanie

- Przenikanie wód opadowych przez izolacje balkonu do wnętrza mieszkania. Widoczne purchase farby oraz odpadający tynk – należy wykonać remont balkonu.
- Należy wykonać remont balkonu poprzez wykonanie prawidłowej izolacji – ująć w planie remontu na przyszły rok.

# Projekt Techniczny Remontu Tarasów i Balkonów

Wykonano projekty techniczne remontów tarasów i balkonów, które obejmują swoim zakresem projekt technologiczny, będący podstawą do wykonania robót budowlanych.

Ogólnie zakres prac remontowych obejmować będzie:

- prace przygotowawczo-zabezpieczające;
- prace rozbiórkowe i demontaże;
- wywóz i utylizację odpadów;
- roboty naprawcze i odtworzeniowe zgodnie z załączonymi schematami w systemie płytek wentylowanych
- prace wykończeniowe i porządkowe

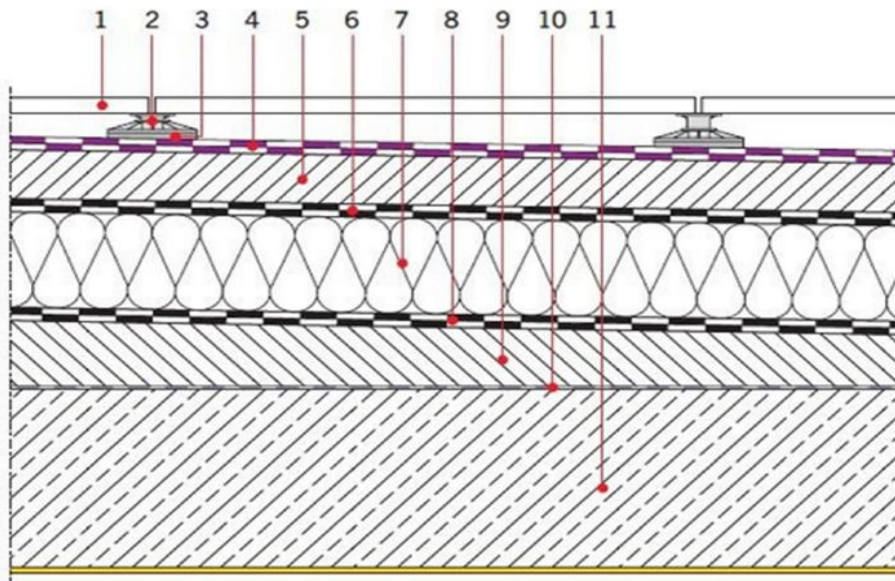
(Szczegółowy opis zakresu poszczególnych w/w prac w projekcie)

Szacunkowy koszt remontu 1 szt. tarasu o powierzchni około 16,5 m<sup>2</sup> wynosi 55.000 zł brutto

Szacunkowy koszt remontu 1 szt. balkonu o powierzchni około 10 m<sup>2</sup> wynosi 35.000 zł brutto

5. Roboty naprawcze i odtworzeniowe.

5.1. Układ warstw z tarasem wentylowanym

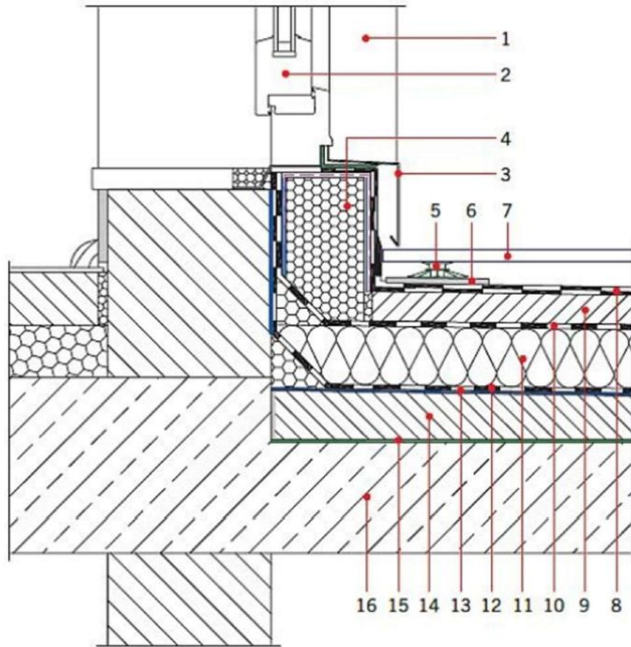


*Rys. nr 1*

1. Podstawa dystansowa
2. Płyta warstwy użytkowej
3. Przekładka ochronna
4. Hydroizolacja
5. Jastrzych dociskowy
6. Hydroizolacja międzywarstowa
7. Termoizolacja
8. Paroizolacja
9. Warstwa spadkowa
10. Warstwa szczepna
11. Płyta konstrukcyjna



5.3. Próg drzwiowy w układzie tarasu wentylowanego

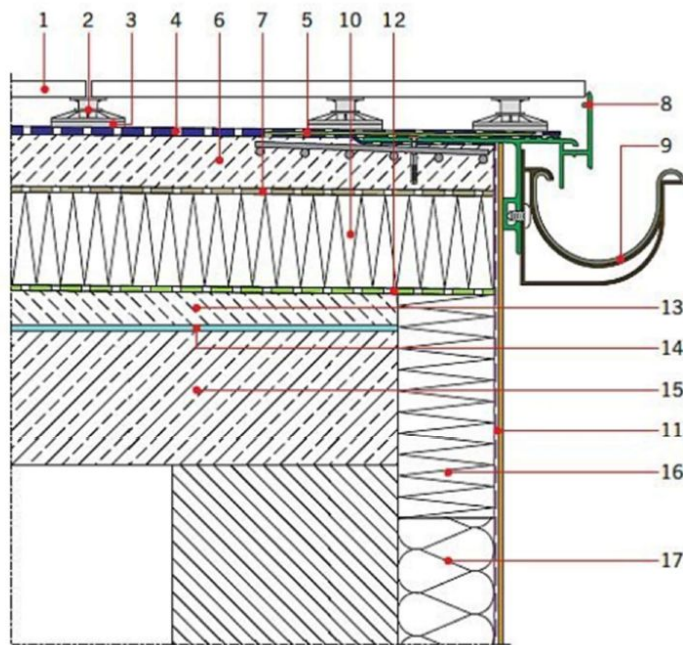


Rys. nr 3

1. Elewacja BSO/Etics
2. Drzwi tarasowe
3. Profil osłonowy stolarki drzwiowej
4. Izolacja termiczna progu drzwi
5. Podstawki dystansowe
6. Przekładka ochronna pod podstawką stopy
7. Płyty posadzki
8. Hydroizolacja pod podstawkami dystansowymi i na izolacji termicznej progu drzwi
9. Jastrych dociskowy
10. Hydroizolacja międzywarstwowa
11. Termoizolacja połaci
12. Paroizolacja
13. Warstwa spadkowa



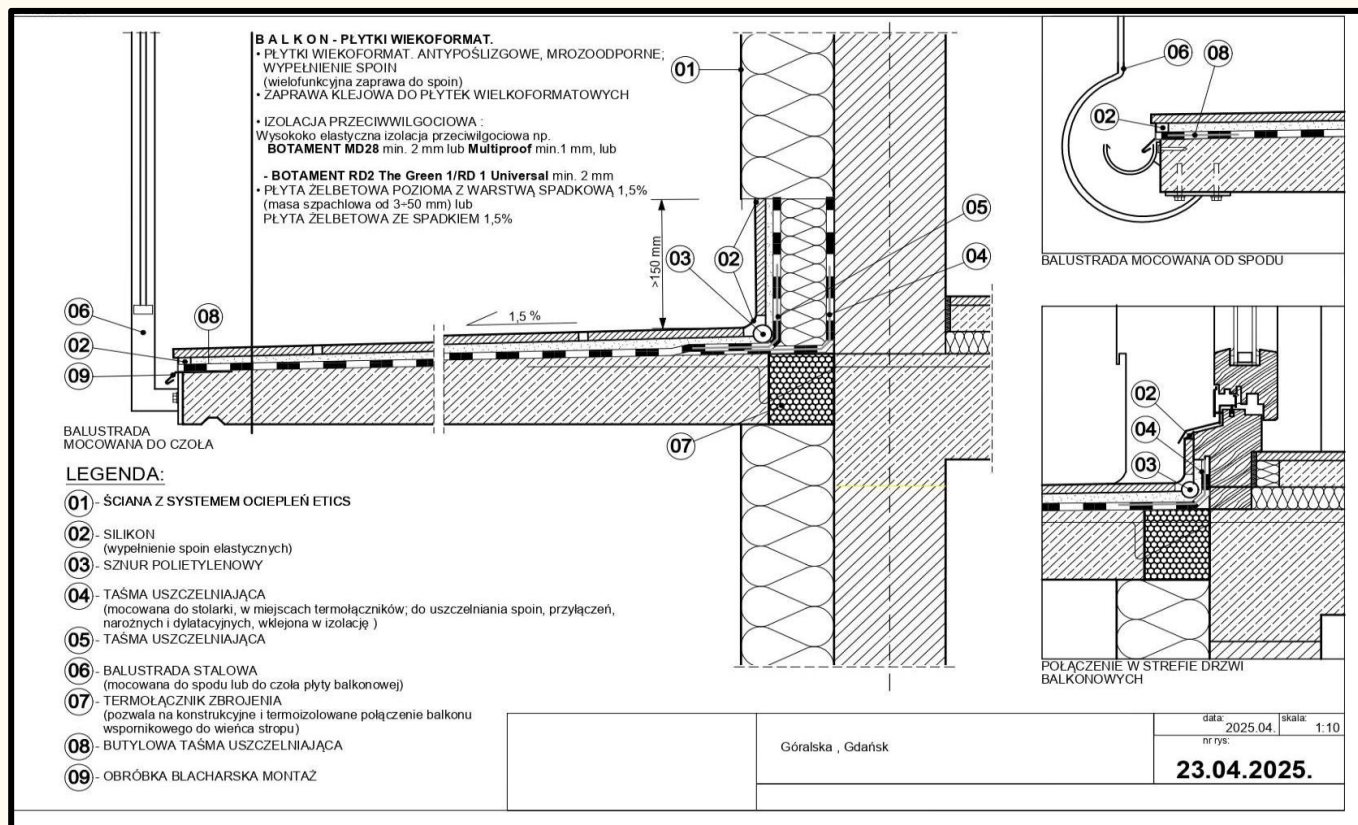
# 5.5. Okap balkonu w technologii tarasu wentylowanego



Rys. nr 5

1. Płyta warstwy użytkowej
2. Podstawka dystansowa
3. Przekładka ochronna
4. Hydroizolacja pod podstawkami dystansowymi z materiału bezspoinowego
5. Taśma uszczelniająca
6. Jastrych dociskowy zbrojony w strefie okapowej
7. Hydroizolacja międzywarstwowa
8. Systemowy profil okapowy
9. Rynna
10. Termoizolacja połaci
11. Warstwa zbrojąca i wyprawa elewacyjna
12. Paroizolacja
13. Warstwa spadkowa
14. Warstwa szczipna
15. Płyta konstrukcyjna
16. Termoizolacja bezpośrednio pod okapem z materiału takiego jak (10)
17. Termoizolacja ściany

# Roboty naprawcze i odtworzeniowe remontu balkonów



## Zdjęcie w systemie płytek wentylowanych



# INSTALACJE

## Instalacje c.o z.w.u. c.w.u.

- Wykonano przegląd poziomów instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody użytkowej na podstawie którego stwierdzono:
- Zawory regulacyjne podpionowe skorodowane, brak możliwości regulacji;
- Rury stalowe miejscami skorodowane;
- Izolacja termiczna nie spełnia wymogów normy parametrów izolacji termicznej;
- Na podstawie uzyskanych wniosków Spółdzielnia po okresie grzewczym zleci sukcesywną wymianę zaworów wraz z izolacją termiczną.

## Zdjęcia zaworów w piwnicy

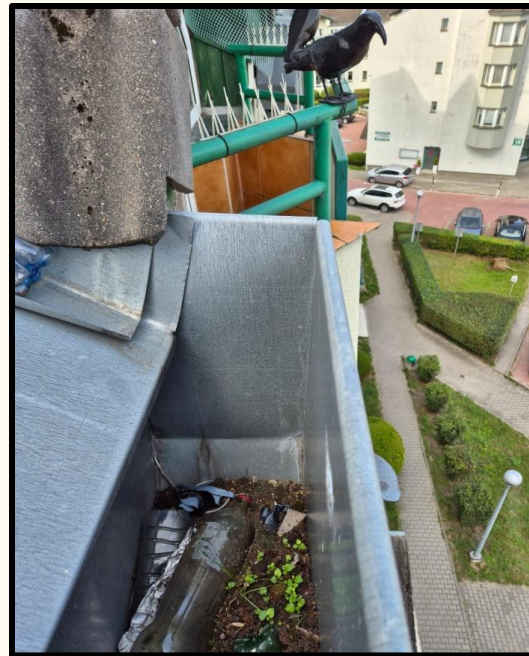
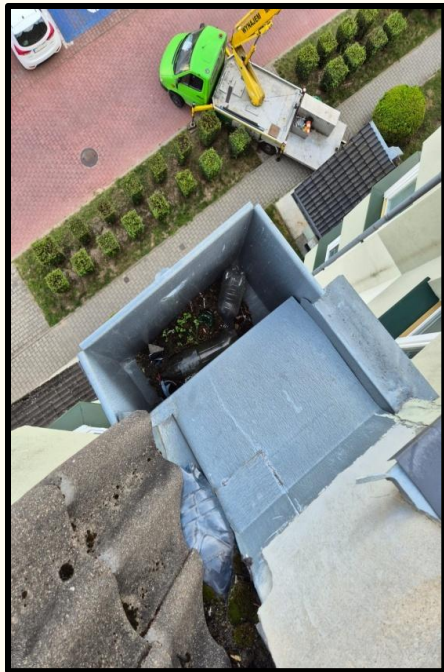




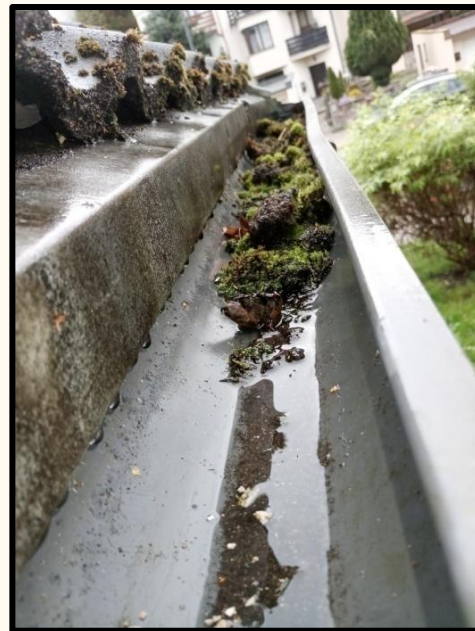
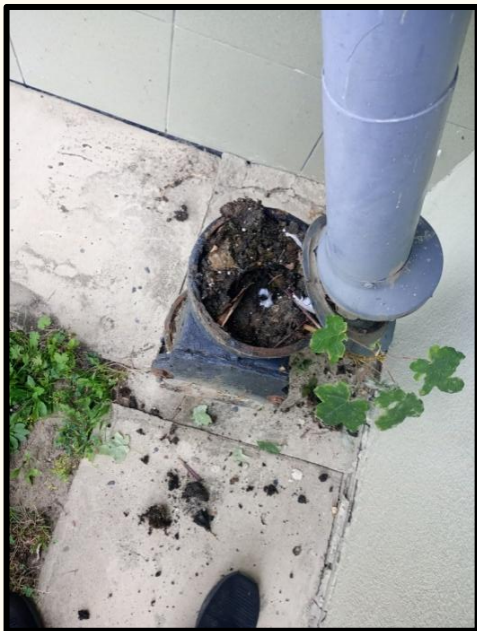
## Czyszczenie kanalizacji deszczowej

- Wykonano udrożnienie rynien, rur spustowych, koszy przelewowych oraz rewizji na budynkach;
- Ujęto w planie konserwacji na dany rok - koszt czyszczenia raz w roku wszystkich rynien, rur spustowych, koszy przelewowych oraz rewizji;
- Przy remontach tarasów i balkonów zostanie ujęte wymiana uszkodzonych rur spustowych i rynien;

# Czyszczenie instalacji deszczowej



# Czyszczenie instalacji deszczowej





## Czyszczenie instalacji deszczowej



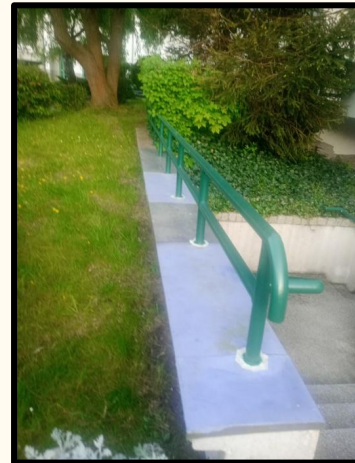
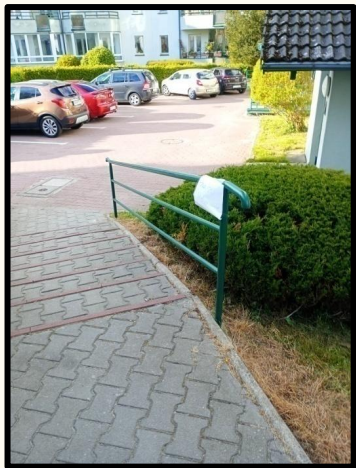
# WYKONANE PRACE

## N 37 A /1 - Przeniesienie barierki





# Renowacja barierek



## G 19 – montaż słupków



## G 13/11 – przestawienie stojaka na rowery





## G 15 A/1

- Rozłączenie rury spustowej.
- Wykonano naprawę.



G 19/8

- Widoczne uszkodzenia oraz ubytki płytek ceramicznych na wejściu do lokalu – odbicie płytek spowodowane wyeksploatowaniem materiału – zastąpić płytki ceramiczne kostką brukową.
- Wykonano usunięcie luźnych płytek.



## Zdjęcia - G 19/8



## N 37 A/10 – zalenie

- Widoczne pęknięcia tynku elewacyjnego wnętrza zew. okiennej przy wejściu, zapadnięta opaska budynku pod balkonem granicząca z lokalem, ubytki elewacyjne przy opasce budynku – należy usunąć bluszcz z granicy budynku, wykonać w miejscu zapadniętej opaski przy wejściu oraz kostki brukowej przy ścianie bocznej odkrywkę w celu sprawdzenia izolacji pionowej budynku.

## Zdjęcia - N 37 A/10

- Wykonano częściową izolację pionową przy gabinecie.

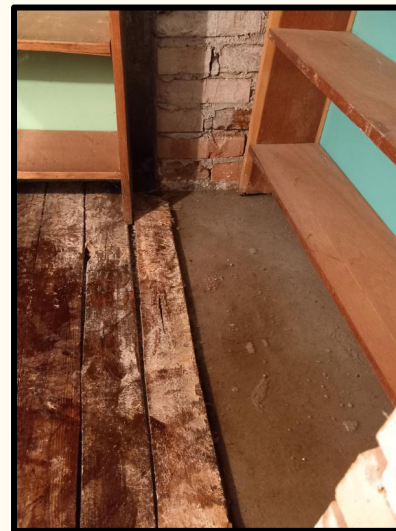


## G 19 C piwnica – zalanie

- Zalana piwnica poprzez nieszczelność w ścianie fundamentowej koło rewizji kanalizacji deszczowej – należy dokonać odkrywki ściany fundamentowej w miejscu przecieku w celu usunięcia nieszczelności oraz sprawdzić szczelność przyłącza kanalizacji deszczowej poprzez inspekcje TV.
- Wykonano sprawdzenie szczelności rewizji kanalizacji deszczowej, wyczyszczono koszt rewizyjny.

## Zdjęcia - G 19 C piwnica

- Zdjęcia z zalania:





## Zdjęcia - G 19 C piwnica

- Wykonano izolację opaski oraz ściany przy rurze spustowej.



## G 13/11 – zalanie

- Nieszczelność przy oknach lokalu spowodowana nieszczelnością obróbki okiennej – właściciel musi wykonać uszczelnienie wokół okien.
- Widoczne zalanie w sali głównej spowodowane nieszczelnością obróbki blacharskiej balkonu.
- Wykonano doszczelnienie masą uszczelniającą.

## Zdjęcia - G 13/11



## N 37 B/3

- Odpadnięcie tynku sufitu spowodowane prawdopodobnie złym zagruntowaniem w latach poprzednich podłoża sufitu.



# Wiatrołapy

## Prace naprawcze w trakcie realizacji:

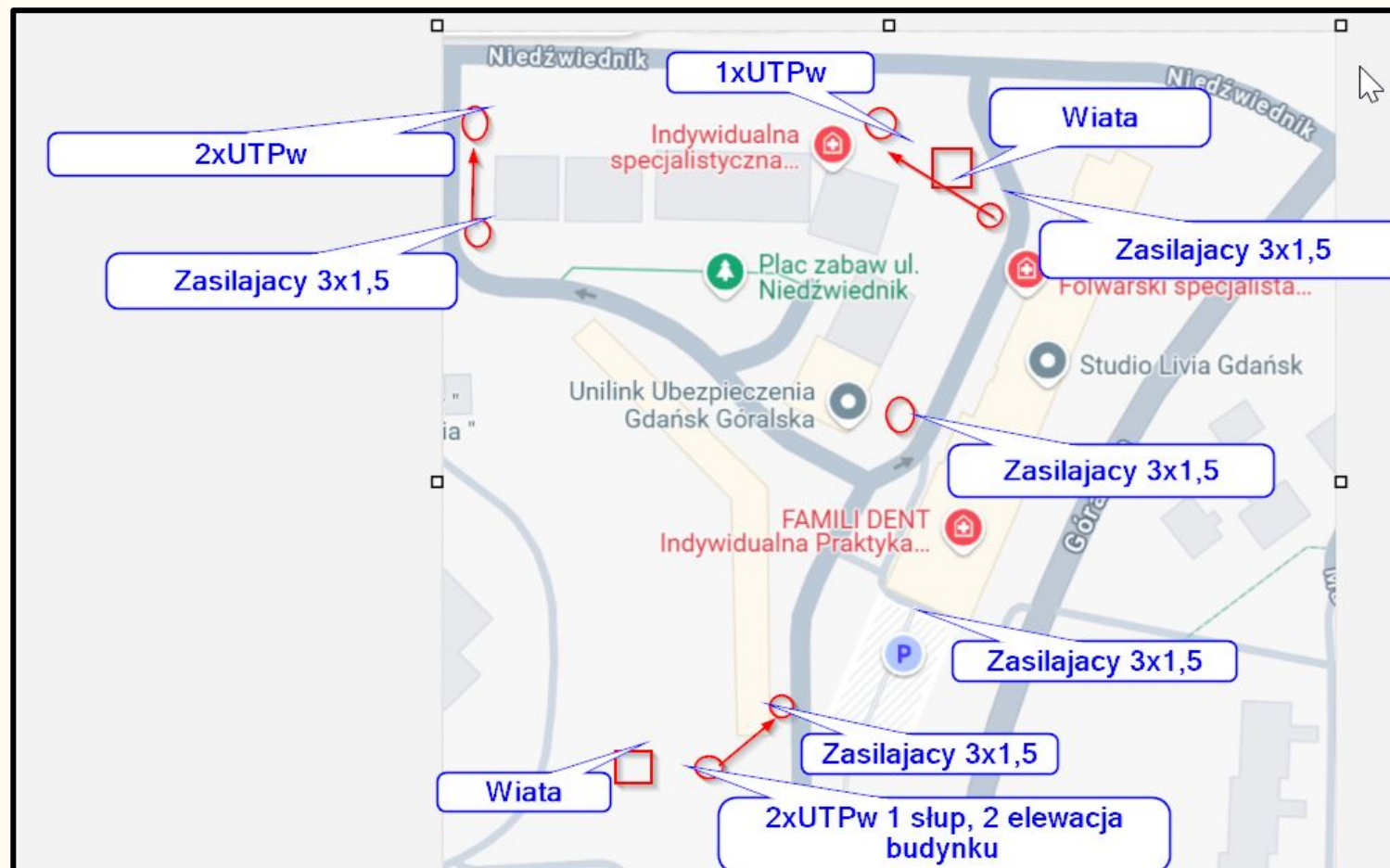
- Impregnacja elementów konstrukcji drewnianych pokrycia dachowego wiatrołapów;
- Usunięcie spękań ścian wewnątrz wiatrołapów;
- Wymiana uszkodzonych i brakujących stopek od drzwi wejściowych.





MONITORING

OSIEDLOWY



HALA GARAŻOWA

## Hala garażowa - opis

- Przecieki spowodowane nieszczelnością izolacji papowej stropu nad halą garażową.
- Obróbka blacharska skorodowana, porośnięta chwastami.
- Przecieki przez okna luksferowe – miejscowo popękane luksfery.
- Należy dokonać odkrywek w miejscach przecieków w celu ustalenia kosztów wykonania izolacji stropu oraz obróbek blacharskich.
- Należy rozważyć wymianę okien luksferowych na żaluzje lub inny typ okien.



## Zdjęcia - hala garażowa



## Hala garażowa MP nr 31 – zalenie

- Widoczne zacieki na suficie i ścianach hali garażowej spowodowane prawdopodobnie nieuszczelną izolacją tarasu pieszego nad halą garażową, widoczne uszkodzenia opierzeń blacharskich wokół tarasu pieszego nad halą garażową wraz z widoczną korozją izolacji tarasu. - należy wykonać odkrywki kostki brukowej w celu sprawdzenia stanu technicznego wykonanej izolacji tarasu nad halą garażową.

## Zdjęcia MP nr 31

