

RM.0012.49.2019

Protokół nr 1/2019

Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Stronie Śląskie z kontroli realizacji inwestycji pod nazwą 42/„Przebudowa dwóch budynków poszpitalnych przy. ul. Morawka 42, ul. Morawka 43 w Stroniu Śląskim wraz z termomodernizacją, na budynki mieszkalne wielorodzinne z przeznaczeniem na realizację programu budownictwa socjalnego”

Komisja w składzie:

1. Zdzisław Pakuła – przewodniczący komisji,
2. Dariusz Gulij-wiceprzewodniczący,
3. Tomasz Erdmański-sekretarz,
4. Krystyna Brzezicka,
5. Remigiusz Sławik.

działając na podstawie § 51 ust. 1 (dział V – Regulaminu Pracy i Zakrasy Kompetencji Stałych Komisji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego) obwieszczenia Nr XXI/127/16 Rady Miejskiej w Stroniu Śląskim z dnia 31 października 2008 roku w sprawie Statutu Gminy Stronie Śląskie (t.j. Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2018 r., poz. 5720 ze zmianami) oraz na podstawie Uchwały IV/20/18 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 28 grudnia 2018 roku w sprawie zlecenia kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Stronia Śląskiego, przeprowadziła kontrolę na dokumentach w siedzibie UMiG Stronie Śl. oraz kontrolę na miejscu realizacji inwestycji.

Przedmiotem kontroli był prowadzony pod kątem: zgodności udzielonego zamówienia publicznego zgodnie z prawem zamówień publicznych, ocena stanu technicznego i jakości wykonanych robót budowlanych, ocena zarządzania nieruchomością przez Gminę Stronie Śląskie, realizacja uprawnień wynikających zawartej z wykonawcą robót umowy w zakresie gwarancji i rękojmi.

Komisja Rewizyjna Rady Gminy Stronie Śląskie w ramach przedmiotowej kontroli pracowała w dniach: 07.01.2019 r. Protokół nr 4/2019, 18.01.2019r. Protokół nr 5/2019, 08.02.2019r. Protokół nr 6/2019, 15.02.2019r. Protokół nr 7/2019, 06.03.2019r. Protokół nr 8/2019, 15.03.2019r. Protokół nr 9/2019.

W dniach 18.01.2019 roku, 15.02.2019 roku, 06.03.2019 roku oraz 15.03.2019 roku komisja zapoznała się z dokumentacją zwracając szczególną uwagę na n/w dokumenty:

1. Ogłoszenie o zamówieniu.
2. SIWZ z załącznikami 1-8.
3. PB część arch. konstr. opis Morawka 42
4. PB część arch. konstr. rysunki Morawka 42
5. PB część elektryczna opis Morawka 42
6. PB część elektryczna rysunek Morawka 42

7. PB część sanitarna opis Morawka 42
8. PB część sanitarna rysunek Morawka 42
9. STWiOR przebudowa budynku Morawka 42
10. Przedmiar robót Morawka 42
11. PB część arch. konstr. opis Morawka 43
12. PB część arch. konstr. rysunki Morawka 43
13. PB część elektryczna opis Morawka 43
14. PB część elektryczna rysunek Morawka 43
15. PB część sanitarna opis Morawka 43
16. PB część sanitarna rysunek Morawka 43
17. STWiOR przebudowa budynku Morawka 43
18. Przedmiar robót Morawka 43
19. Informacja z sesji otwarcia
20. Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia
21. Wyjaśnienia i odpowiedzi
22. Zawiadomienie o wyborze oferty.
23. Protokół odbioru końcowego spisane w dniu 21.11.2018 roku.
24. Notatka służbowa z dnia 6.12.2018 roku spisana na okoliczność usterki powstaje w pracach budowlanych w przebudowywanym budynku mieszkalnym przy ul. Morawka 43 w Stroniu Śląskim.
25. Notatka służbowa z dnia 16.01.2019 roku spisana na okoliczność przebudowanych budynków mieszkalnych przy ul. Morawka 42 i 43 w Stroniu Śląskim pod względem usterek branży budowlanej i instalacyjnej.

W dniu 08.02.2019 roku komisja spotkała się z mieszkańcami budynków przy ul. Morawka 42 i 43, którzy zgłosili nieprawidłowości-usterki w poszczególnych lokalach mieszkalnych:

- 42/1 wilgoć w pokoju i salonie
- 42/2 bark ciągu wentylacji w łazience, słaba wentylacja w kuchni, prośba o kontrolę kominiarską, prośba o zmianę na podział mieszkania, gruz w piwnicy po pracach budowlanych
- 42/4 w kuchni spękania na ścianie działowej
- 42/5 w łazience brak ciągu wentylacji, „puste” kafelki w łazience, w kuchni jeden przewód kominowy nie drożny, w kuchence gazowej nie działa duży palnik
- 42/9 odpadające kafelki ściennie w kuchni, wszystkie szyby w oknach są porysowane
- 42/10 wilgoć w narożnikach pokoi
- 42/11 odparzony tynk w ścianach salonu tzw. „puste ściany”, spękania na suficie w salonie, bark okuć w drzwiach balkonowych, zamurwane odwodnienia w drzwiach balkonowych, w łazience: popękane i odparzone kafelki, wentylacja wdmuchuje powietrze z innego lokalu mieszkalnego. W kuchni: kafelki ściennie odparzone, spękana i wilgoć w narożnikach, wentylacja wdmuchuje powietrze z innego lokalu. W małym pokoju: przy oknie pleśń, odpada tynk. W przedpokoju odparzony tynk na ścianach.
- 42/13 kuchnia: wentylacja w trakcie naprawy rzez wykonawcę, mały pokój :grzyb na ścianie, duży pokój: w narożnikach wilgoć i grzyb.

Na klatce schodowej nr 42 ciekący grzejnik na II piętrze oraz zaciekający komin na strychu.

Po przeanalizowaniu dokumentacji technicznej, dokumentacji z odbioru budynków i stwierdzonych usterek pod względem branży budowlanej i instalacyjnej, w opinii komisji problem w budynku Morawka 42 w postaci występowania dużej wilgotności w przeważającej części budynku w mieszkaniach dwupokojowych daje podstawę do stwierdzenia, że ma to bezpośredni związek z wentylacją. Jeżeli tak to nasuwają się pytania, czy mamy do czynienia ze złym projektem

budowlanym w tym źle zaprojektowaną wentylacją, czy też ze złym wykonawstwem. Ewentualnie występującymi innymi dotychczas nie zdiagnozowanymi czynnikami.

Komisja zauważa, że jeżeli mamy dwa bliźniacze budynki 42 i 43 wykonane w oparciu o identyczne projekty budowlane i wynikające z nich założenia i rozwiązania techniczne to dziwi brak zgłoszeń wad budowlanych w tym wentylacji w budynku Morawka 43. Nasuwa się więc podejrzenie, że mamy źle wykonaną inwestycję w oparciu o prawidłowo opracowany projekt.

W związku z powyższym dążono do wszechstronnego wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności w zakresie co należało zrobić-wykonać, co wykonano a czego nie zrobiono należycie bądź w ogóle.

I Z analizy dokumentacji wynika, że należało:

PROJEKT BUDOWLANY str. 35

4. Zakres prac budowlanych

W odniesieniu do wnętrza budynku, prace budowlane będą polegały na:

- w obrębie podpiwniczeni
- . wykonanie wentylacji pomieszczeń piwnicznych
- w obrębie parteru
- . wykonanie wentylacji pomieszczeń użytkowych
- w obrębie pierwszego piętra
- . wykonanie wentylacji pomieszczeń użytkowych
- w obrębie poddasza użytkowego
- . wykonanie wentylacji pomieszczeń użytkowych

5. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe

- stolarka otworowa

° Stolarkę okienną wykonać z profili PVC w kolorze białym. W każdym oknie należy wykonać przynajmniej jedno skrzydło w systemie okuć rozwierno-uchylnych z mikrowentylacją.

° W oknach zastosować podziały konstrukcyjne (słupki, przewiązki) o Okna wyposażać w nawiewniki automatyczne lub higrosterowne, spełniające wymagania wentylacji nawiewnej pomieszczeń poprzez odpowiedni współczynnik infiltracji, (jedynie w pokojach, klatkach schodowych, piwnicach dopuszcza się stosowanie nawiewników uszczelkowych typu regel-air)

- wentylacja

W budynku zastosowano tradycyjny system wentylacji grawitacyjnej nawiewno-wywiewnej.

Projekt przewiduje włączenie poszczególnych pomieszczeń do istniejących kanałów wentylacyjnych. Nowo projektowane trzony wentylacyjne zaprojektowano z elementów prefabrykowanych w postaci kształtek o wymiarach zewnętrznych 19x19cm i wewnętrznym, kolistym otworze kanału o średnicy 15cm.

Zespoły kształtek należy omurować cegłą 15Mpa, grubości 6cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Łączenie elementów za pomocą zaprawy cementowo-wapiennej, przy jednoczesnym opasywaniu zespołu kanałów za pomocą bednarki co 50cm.

Kształtki przewodów wentylacyjnych osadzić na istniejących ściana konstrukcyjnych z podbudową z płyty betonowej, zbrojonej (na poduszce żelbetowej).

Do prawidłowego działania wentylacji należy stosować dopływ świeżego powietrza.

o Dopływ powietrza zewnętrznego

■ Należy stosować okna wyposażone w system okuć rozwierno-uchylnych z mikrowentylacją (rozszczelnienie okna).

Okna muszą być wyposażone w górnej części w nawiewniki automatyczne lub higrosterowne.

° Dopływ powietrza wewnętrznego

o W łazienkach należy stosować otwory (tuleje lub kratki) w dolnej części drzwi o powierzchni nie mniejszej niż 200cm².

W pomieszczeniach piwnicznych skrzydła drzwiowe należy osadzić 3cm ponad poziomem posadzki ° Odpływ powietrza:

o Każde wydzielone pomieszczenie posiada nowo zaprojektowany przewód wentylacyjny.

Wszystkie istniejące kominy przeznacza się na przewody wentylacyjne.

W Budynku nie występują przewody spalinowe, dymowe.

OPIS TECHNICZNY BRANŻA SANITARNA – str.3

WENTYLACJA

Wywiew z pomieszczeń kuchennych odbywać się będzie przez istniejące kanały wywiewne murowane o wymiarach 14*14 cm każdy indywidualnie dla każdej kuchni.

Na wlocie do każdego kanału zamontować kratkę wentylacyjną bez żaluzji o wymiarach 14*21 cm , wloty do kanału umieścić pod stropem pomieszczeń kuchennych . Wszystkie kanały wyprowadzić ponad dach budynku . Kanały wyposażyć w wyczystki umieszczone w piwnicy budynku.

Nawiew powietrza do pomieszczeń przewidziano przez projektowane nawietrzaki okienne .

Po wykonaniu przewodów wentylacyjnych ponownie zgłosić do Zakładu Kominiarskiego w celu sprawdzenia ciągu i dokonania odbioru wentylacji. Odbiory wykonać dla każdego lokalu mieszkalnego – potwierdzić protokołem.

STWOIR PRZEBUDOWA BUDYNKU str. 6

5. WYKONANIE ROBÓT

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową, wymaganiami ST oraz poleceniami Inżyniera.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie robót.

Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczaniu robót zostaną, jeśli wymagać tego będzie Inżynier, poprawione przez Wykonawcę na własny koszt.

Sprawdzenie wytyczenia robót lub wyznaczenia wysokości przez Inżyniera nie zwalnia

Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.

Decyzje Inżyniera dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów robót będą oparte na wymaganiach sformułowanych w dokumentach umowy, w ST a także w normach i wytycznych.

Przy podejmowaniu decyzji Inżynier uwzględni wyniki badań materiałów i robót, rozrzuty normalnie występujące przy produkcji i przy badaniach materiałów, doświadczenia z przeszłości, wyniki badań naukowych oraz inne czynniki wpływające na rozważaną kwestię.

Polecenia Inżyniera będą wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania robót. Skutki finansowe z tego tytułu ponosi Wykonawca.

6. Kontrola jakości

6.1 System Zapewnienia Jakości

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonywanych prac, dostarczonych i wbudowanych materiałów oraz montowanych urządzeń i sprzętu.

6.2. Zasady kontroli jakości robót

Celem kontroli jakości jest osiągnięcie wymaganych standardów.

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakości materiałów.

Wykonawca powinien przeprowadzać pomiary i badania materiałów z częstotliwością zapewniającą, że roboty będą wykonywane zgodnie z wymaganiami zawartymi w dokumentacji projektowej i ST.

Minimalne wymagania co do zakresu badań i ich częstotliwość są określone w ST, normach i wytycznych, W przypadku, gdy nie zostały one tam określone, Inżynier ustali jaki zakres kontroli jest konieczny, aby zapewnić wykonanie robót zgodnie z umową,

Wszystkie koszty związane z prowadzeniem testów ponosi Wykonawca.

6.3. Pobieranie próbek

Próbki mogą być pobierane losowo. Zaleca się stosowanie statystycznych metod pobierania próbek, opartych na zasadzie, że wszystkie jednostkowe elementy produkcji mogą być z jednakowym prawdopodobieństwem wytypowane do badań.

Inżynier będzie mieć zapewnioną możliwość udziału w testach.

Na zlecenie Inżyniera Wykonawca będzie przeprowadzać dodatkowe badania tych materiałów, które budzą wątpliwości co do jakości, o ile kwestionowane materiały nie zostaną przez Wykonawcę wymienione lub naprawione z własnej woli. Koszty tych dodatkowych badań pokrywa Wykonawca tylko w przypadku stwierdzenia usterek: w przeciwnym przypadku koszty te pokrywa Zamawiający,

Pojemniki do pobierania próbek będą dostarczone przez Wykonawcę i zatwierdzone przez Inżyniera. Próbki dostarczone przez Wykonawcę do badań wykonywanych przez Inżyniera będą odpowiednio opisane i oznakowane, w sposób zaakceptowany przez Inżyniera.

6.4. Badania, pomiary, próbny rozruch

Wszystkie badania i pomiary będą przeprowadzone zgodnie z wymaganiami norm.

W przypadku, gdy normy nie obejmują jakiegokolwiek badania wymaganego w ST, stosować można wytyczne krajowe, albo inne procedury zaakceptowane przez Inżyniera.

Przed przystąpieniem do pomiarów lub badań, Wykonawca powiadomi Inżyniera o rodzaju, miejscu i terminie pomiaru lub badania. Po wykonaniu pomiaru lub badania. Wykonawca przedstawi na piśmie ich wyniki do akceptacji Inżyniera.

6.5. Raporty z badań

Wykonawca powinien przekazywać kopie raportów z wynikami badań jak najszybciej, nie później jednak niż przed odbiorem danych robót związanych z ustaleniem jakości ich wykonania.

Wyniki badań będą przechowywane w postaci zaproponowanej przez Inżyniera.

6.6. Badania prowadzone przez Inżyniera

Dla celów kontroli jakości i zatwierdzenia, Inżynier uprawniony jest do dokonywania kontroli, pobierania próbek i badania materiałów u źródła ich wytwarzania i zapewniona mu będzie wszelka potrzebna do tego pomoc ze strony Wykonawcy i producenta materiałów.

Inżynier, po uprzedniej weryfikacji systemu kontroli robót prowadzonego przez Wykonawcę, będzie oceniać zgodność materiałów i robót z wymaganiami ST na podstawie wyników badań dostarczonych przez Wykonawcę.

Inżynier może pobierać próbki materiałów i prowadzić badania niezależnie od Wykonawcy, na swój koszt. Jeżeli wyniki tych badań wykażą, że raporty Wykonawcy są niewiarygodne, to Inżynier poleci Wykonawcy lub zleci niezależnemu laboratorium przeprowadzenie powtórnych lub dodatkowych badań, albo oprze się wyłącznie na własnych badaniach przy ocenie zgodności materiałów i robót z dokumentacją projektową i ST.

6.7. Certyfikaty i deklaracje

Inżynier może dopuścić do użycia, wbudowania, instalacji i montowania tylko te materiały lub urządzenia i sprzęt, które posiadają:

A. certyfikat na znak bezpieczeństwa wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych,

B. deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z:

Polską Normą lub aprobatą techniczną, w przypadku wyrobów, dla których nie ustanowiono Polskiej Normy, jeżeli nie są objęte certyfikacją określoną w pkt. 1 i które spełniają wymogi ST.

C. dokumenty potwierdzające sprawność techniczną urządzeń i sprzętów.

W przypadku materiałów które wymagają, zgodnie z Specyfikacją, powyższych dokumentów, każda partia dostarczonych materiałów powinna zawierać dokumenty które bezapelacyjnie potwierdzają ich pochodzenie.

Produkty przemysłowe muszą posiadać ww. dokumenty wydane przez producenta, a w razie potrzeby poparte wynikami badań wykonanych przez niego. Kopie wyników tych badań będą dostarczone przez Wykonawcę Inżynierowi. Jakikolwiek materiały, które nie spełniają tych wymagań będą odrzucone.

6.8. Dokumenty budowy

(1) Dziennik budowy

Dziennik budowy jest wymaganym dokumentem prawnym obowiązującym Zamawiającego i Wykonawcę w okresie od przekazania Wykonawcy terenu budowy do końca okresu gwarancyjnego. Odpowiedzialność za prowadzenie dziennika budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami spoczywa na Wykonawcy.

Zapisy w dzienniku budowy będą dokonywane na bieżąco i będą dotyczyć przebiegu robót, stanu bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz technicznej i gospodarczej strony budowy.

Każdy zapis w dzienniku budowy będzie opatrzony datą jego dokonania, podpisem osoby, która dokonała zapisu, z podaniem jej imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego. Zapisy będą czytelne, w porządku chronologicznym. Załączone do dziennika budowy protokoły i inne dokumenty będą oznaczone kolejnym numerem załącznika i opatrzone datą i podpisem Wykonawcy i Inżyniera.

Do dziennika budowy należy wpisywać w szczególności:

- datę przekazania Wykonawcy terenu budowy,
- terminy rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych elementów robót,
- przebieg robót, trudności i przeszkody w ich prowadzeniu, okresy i przyczyny przerw w robotach.
- uwagi i polecenia Inżyniera,
- daty zarządzenia przez Inżyniera wstrzymania robót, z podaniem powodu,
- zgłoszenia i daty odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, częściowych i ostatecznych odbiorów robót
- wyjaśnienia, uwagi i propozycje Inżyniera.
- stan pogody i temperaturę powietrza w okresie wykonywania robót podlegających ograniczeniom lub wymaganiom szczególnym w związku z warunkami klimatycznymi,
- dane dotyczące sposobu wykonywania zabezpieczenia robót,
- dane dotyczące jakości materiałów, pobierania próbek oraz wyniki przeprowadzonych badań z podaniem kto je przeprowadzał,
- wyniki prób poszczególnych elementów budowli z podaniem kto je przeprowadzał.
- inne istotne informacje o przebiegu robót.

Propozycje, uwagi i wyjaśnienia Wykonawcy, wpisane do dziennika budowy będą przedłożone Inżynierowi do ustosunkowania się.

Decyzje Inżyniera wpisane do dziennika budowy Wykonawca podpisuje z zaznaczeniem ich przyjęcia lub zajęciem stanowiska.

Projektant nie jest stroną dla Wykonawcy i z tego też powodu nie jest uprawniony do instruowania Wykonawcy w żadnym aspekcie związanym z wykonywaniem Robót

(2) Księga obmiarów

Księga obmiarów stanowi dokument pozwalający na rozliczenie faktycznego postępu każdego z elementów robót. Obmiary wykonanych robót przeprowadza się w sposób ciągły w jednostkach przyjętych w przedmiarze robót i wpisuje do rejestru obmiarów.

(3) Dokumenty laboratoryjne

Dzienniki laboratoryjne, deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności materiałów, orzeczenia o jakości materiałów, recepty robocze i kontrolne wyniki badań Wykonawcy będą gromadzone w formie uzgodnionej z Inżynierem i Inwestorem.

Dokumenty te stanowią załączniki do odbioru robót. Winny być udostępnione na każde życzenie Inżyniera.

(4) Pozostałe dokumenty budowy

Do dokumentów budowy zalicza się, oprócz wymienionych w punktach (1) - (3) następujące dokumenty:

- a) pozwolenie na realizację zadania budowlanego,
- b) protokoły przekazania terenu budowy,
- c) umowy cywilno-prawne z osobami trzecimi i inne umowy,
- d) protokoły odbioru robót,
- e) protokoły z narad i instrukcje Inżyniera,
- f) korespondencję na budowie.

(5) Przechowywanie dokumentów budowy

Dokumenty budowy będą przechowywane na terenie budowy w miejscu odpowiednio zabezpieczonym. Zaginięcie któregokolwiek z dokumentów budowy spowoduje wymóg jego natychmiastowego odtworzenia w formie przewidzianej prawem. Wszelkie dokumenty budowy będą zawsze dostępne dla Inżyniera i przedstawiane do wglądu na życzenie Zamawiającego

II W czasie odbioru końcowego stwierdzono następujące usterki dotyczące lokali mieszkalnych:

Załącznik nr 1 Stronie Śląskie 30.08.2018r.

Wykaz wad dających się usunąć w budynkach przy ul. Morawka 42 i 43 w Stroniu Śląskim. Inwestycja pn: „Przebudowa budynków szpitalnych przy ul. Morawka 42, Morawka 43 w Stroniu Śląskim wraz z termomodernizacją, na budynki mieszkalne wielorodzinne z przeznaczeniem na realizację programu budownictwa socjalnego”

1. Lokale mieszkalne, klatki schodowe, piwnice.
 - 1.1. pęknięte szyby zespolone w oknach (4 okna),
 - 1.2. zabrudzone skrzydła okienne i ościeżnice oraz ościeżnice drzwiowe,
 - 1.3. miejscami ściany, sufity, rurociągi gazu wymagają uzupełnienia malowania.
 - 1.4. miejscami okładziny ścian z płytek ceramicznych wymagają uzupełnienia spoinowania również na styku ościeżnic,
 - 1.5. uzupełnienie brakujących płytek ceramicznych w posadzkach (przy rurociągach),
 - 1.6. wyciek wody z muszli wc,
 - 1.7. regulacja mocowania grzejników centr. ogrzew.,
 - 1.8. regulacja obudowy wanien kąpielowych,
 - 1.9. oznaczenie (nr lokalu) wodomierzy wody zimnej i ciepłej, liczników centr. ogrzew., zużycia en. elektr. i gazu,
 - 1.10. oznaczenie numeracji poszczególnych lokali,

III Notatka służbowa spisana w dniu 6.12.2018r. na okoliczność usterki powstałej w pracach budowlanych w przebudowanym budynku mieszkalnym przy ul. Morawka 43 w Stroniu Śląskim.

1. Opis zdarzenia:

W dniu 4.12.2018r. około godz. 9:00 lokator lokalu mieszkalnego nr 9 zlokalizowanego w w/w budynku zgłosił zdarzenie polegające na odpadnięciu od sufitu w komórce gospodarczej w piwnicy warstwy ocieplenia.

Po dokonaniu oględzin i sporządzeniu dokumentacji fotograficznej zdarzenie zostało zgłoszone wykonawcy firmie „Wasama” celem naprawy, inspektorowi nadzoru inwestorskiego oraz Burmistrzowi Stronia Śląskiego, który zarządził na dzień 6.12.2018r. spotkanie celem szczegółowego zapoznania się z zaistniałą sytuacją.

2. W trakcie spotkania właścicieli firmy „Wasama”, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz pracownika Urzędu Miejskiego - merytorycznie prowadzącego przebudowę budynku w obecności Burmistrza Stronia Śląskiego ustalono co następuje:

- 2.1. Roboty związane z wykonaniem ocieplenia sufitów w piwnicach zostały przeprowadzone nie zgodnie ze sztuką budowlaną,
- 2.2. Wykonawca niezwłocznie w terminie do 20.12.2018r. dokona właściwego mocowania warstwy ocieplającej do sufitów we wszystkich komórkach gospodarczych lokatorów w piwnicach budynków przy ul. Morawka 42 i 43. Warstwę ocieplającą ze styropianu należy umocować poprzez klejenie zaprawą klejącą lub klejem polimerowym, po uprzednim zagruntowaniu istniejących tynków z zastosowaniem dodatkowego mocowania z użyciem kołków mocujących z trzpieniem stalowym.
- 2.3. Zgłaszane usterki (inne niż ocieplenie sufitów) w poszczególnych lokalach wykonawca będzie naprawiał natychmiast po zgłoszeniu.

IV W czasie przeglądu w dniu 16.01.2019 roku pod względem usterek branży budowlanej instalacyjnej lokatorzy poszczególnych lokali budynku Morawka 43 zgłosili:

- lokal 1 do chwili obecnej lokal nie zamieszkały
- lokal 2 spękane, nie równe gładzie gipsowe oraz łuszcząca się powłoka malarska w pokoju, łazience i kuchni. Pęknięcia na stykach ościeżnic ze ścianą, uszkodzenie zamka w drzwiach wejściowych do lokalu (od wewnątrz nie można zamknąć na klucz), ruchoma obudowa wanny, styk obudowy ze ścianą wadliwie uszczelniony silikonem, wadliwie wyprowadzone podejście kanalizacyjne pod odpływ z pralki.
- lokal 3 awaria kuchenki gazowej - po zgłoszeniu naprawia producent,
- lokal 4 brak usterek,
- lokal 5 wolny lokal (na zapasie gminy),
- lokal 6 brak usterek,
- lokal 7 pęknięcia łądzi gipsowych, pęknięcie płytek glazurowanych w łazience, awaria kuchenki gazowej – należy zgłosić do producenta,
- lokal 8 regulacja skrzydła okiennego w kuchni, brak osłon zawiasów okiennych, pęknięcia pod parapetem, zapowietrzony grzejnik CO,
- lokal 9 pęknięcia pod parapetami,
- lokal 10 usterki gładzi zostały poprawione, po całkowitym wyschnięciu należy pomalować,
- lokal 11 spękane gładzie w kuchni, awaria ku – naprawia producent kuchenki gazowej
- lokal 12 instalacja elektryczna – awaria gniazd wtykowych (po załączeniu piekarnika wyłącznik różnicowoprądowy odłącza instalację),
- lokal 13 w momencie włożenia wtyczki do gniazdka wtykowego – instalacja zostaje odłączona,
- lokal 14 usterek brak.

Klatka schodowa – należy dokonać regulacji skrzydła przy drzwiach wejściowych do budynku.

Lokatorzy poszczególnych lokali budynku Morawka 42 zgłosili:

Lok. 1 zgłoszone wcześniej usterki są w trakcie usuwania.

Lok.2. spękana gładź gipsowa na ścianie pod parapetem w pomieszczeniu kuchni, należy uzupełnić ubytek zaprawy pod płytkami ceramicznymi (fartuch) w kuchni, w' komórce gospodarczej w piwnicy tynki do naprawy.

Lok. 3. brak usterek

Lok. 4. brak usterek

Lok. 5. brak usterek

Lok. 6. brak usterek

Lok. 7. brak usterek

Lok. 9. brak usterek branży budowlanej, należy dokonać regulacji automatu spustowego w spłuczce wc,

Lok. 10. Usuwanie wcześniej zgłoszonych usterek w toku, pozostało malowanie ścian, które musi zostać wykonane w terminie późniejszym po całkowitym wyschnięciu poprawionej

gładzi (ustalono termin na początek lutego 2019r.)

Lok. 11. W pokoju gładzie gipsowe do poprawy, skrzydła drzwi balkonowych do regulacji, w drzwiach łazienkowych zamek do naprawy lub wymiany,

Lok. 12. usterek brak.

Lok. 13. Usterki wcześniej zgłoszone są w trakcie usuwania, należy zamontować głowicę termostatyczną przy grzejniku w łazience,

Lok. 14. Zapowietrzony grzejniki.

Ustalono termin usunięcia wyszczególnionych usterek d dnia 28 lutego 2019r.

Zobowiązuje się wykonawcę do udokumentowania faktu usunięcia usterek poprzez pisemne potwierdzenie przez lokatora.

Dokonano sprawdzenia prawidłowości działania wyłączników przeciw pożarowych instalacji elektrycznej w budynkach przy ul. Morawka 42 i 43.

Inspektor nadzoru zakwestionował zamontowane wyłączniki i zalecił ich wymianę lub zmodernizowanie, wykonawca dokonał modernizacji. Na każdej klatce schodowej umieszczony jest jeden wyłącznik, zadziałanie jednym powoduje wyłączenie instalacji w całym budynku.

V W dniu 15.02.2019 roku w czasie wizji lokali budynku Morawka 42 zainteresowani mieszkańcy zgłosili-przedstawili swoje uwagi dotyczące występujących usterek, wad, niedociągnięć w poszczególnych mieszkaniach.

-lokal 1 grzyb na ścianie, pleśń, dziury podłoga popękana. Farelka była włączona cały czas na wierzchu wyszło a pod spodem jest mokro,

-lokal 2 zamurowane odpływy, kafelki się nie trzymają kanalizacja

-lokal 6 brak wentylacji, odpada ściana przy oknach, na korytarzu leci woda,

-lokal 7 robiona wentylacja,

-lokal 10 okna nieszczelne, robaki chodzą po ścianach w kuchni wychodzi wilgoć nie ma wentylacji,

-lokal 7 robiona wentylacja,

W budynku Morawka 43 nie stwierdzono wilgoci nikt z lokatorów nie zgłaszał uwag.

VI Protokoły odbioru

UWAGI I WNIOSKI

W świetle zebranego materiału w postaci analizy dokumentacji techniczno-budowlanej, wizji lokalnej budynków Morawka 42 i 43 wraz z lokalami nr1,2,6,7,10 w budynku Morawka 42, wypowiedzi mieszkańców, przedłożonych dokumentów z bieżącej realizacji usuwania zgłoszonych usterek wynikają między innymi następujące uwagi i wnioski:

-budynki przy ul. Morawka 42 i 43 przed rozpoczęciem inwestycji kilka lat były wyłączone z eksploatacji, zamknięte, nie ogrzewane, nie konserwowane, podlegały powolnej degradacji, w tym chłonęły wilgoć,

-wykonanie prac remontowych w tym w przeważającej części budowlanych mokrych w postaci wylewek, budowy ścianek, prac tynkarskich i wykończeniowych oraz jednocześnie zamknięcie budynków otuliną termomodernizacyjną uniemożliwiło w okresie oddania do użytkowania w stopniu dostatecznym odparowanie zgromadzonej wody,

-mimo ciepłego lata, posiadanej wentylacji, otwartych okien, wietrzenia, po podłączeniu do węzła ciepłego budynki w dalszym ciągu miały skumulowaną dużą wilgotność co zostało udokumentowane w dniu 16.01.2019 roku stwierdzono wilgotność 100% przy normie 40% co świadczy o jej przekroczeniu,

-zasiedlenie budynków przez mieszkańców w okresie, gdy nie było podłączone ogrzewanie, gdzie dni i wieczory były już chłodne, zamykanie okien ograniczyło wentylację pomieszczeń,

-podłączenie budynków do węzła cieplnego i ogrzewanie budynków przy zamkniętych oknach, ograniczonej wentylacji i w dalszym ciągu nagromadzonej dużej ilości wilgoci w przegrodach, spowodowało utrzymanie się w dalszym ciągu dużej wilgotności, tym samym występowanie wykwitów na ścianach i innych miejscach, zaduchu, dyskomfortu zamieszkiwania, frustracji mieszkańców,

-z momentem włączenia ogrzewania, nie najlepszych warunków pogodowych zewnętrznych, nagromadzonej dużej wilgotności w tym może dostatecznej wiedzy o zachodzących procesach, nie sprzyjało to do otwierania okien, wspomagania wentylacji,

-potrzeba osiągnięcia komfortu zamieszkiwania zmierzała do jak najlepszego ogrzewania pomieszczeń poprzez ich intensywne nagrzewanie, co też skutkowało większym parowaniem z istniejących przegród budowlanych. Jak się wydaje wilgoć w dostateczny sposób nie mogła opuścić pomieszczeń poprzez istniejącą wentylację z uwagi na jej małą wydolność a jak się wydaje nie wspomaganą poprzez rozszczelnienie okien z momentem uświadomienia sobie, że w pomieszczeniach jest zaduch, parno, że się „kisi”,

-takie, może nie do końca zrozumiałe postępowanie mieszkańców przez osoby mające duże doświadczenie życiowe, fachowców nie powinno dziwić, gdyż otrzymując mieszkanie socjalne nowe z jednej strony mam zaufanie do organu samorządowego, iż nie ma żadnych wad z drugiej, że za wszystkie koszty eksploatacyjne muszą ponieść je ja, co też w większości warunkuje takie a nie inne zachowanie,

-mimo możliwości technicznych wykorzystania istniejących przewodów kominowych wentylacyjnych w pokojach mieszkalnych nie przewidziano ich wykorzystania-podłączenia,

- stwierdzono zgodność udzielonego zamówienia publicznego zgodnie z prawem zamówień publicznych,

- ocena stanu technicznego i jakości wykonanych robót budowlanych rodzi wiele uwag co ma swoje odzwierciedlenie w stwierdzonych usterek, uchybieniach w protokole z odbioru budynków i stwierdzonych usterek pod względem branży budowlanej i instalacyjnej, zgłaszanych przez lokatorów stwierdzonych usterek jak również usuwanie tych stwierdzonych usterek przez wykonawcę,

-zarządzanie nieruchomością przez Gminę Stronie Śląskie jest prawidłowe, na bieżąco w okresie prowadzącej inwestycji były utrzymywane bezpośrednio kontakty z inspektorem nadzoru inwestorskiego i wykonawcą z czego były sporządzane notatki, na bieżąco są również przyjmowane i rozpatrywane uwagi co do stanu technicznego budynków i lokali, uwagi są przekazywane wykonawcy przez co są realizowane uprawnienia wynikające zawartej z wykonawcą robót umowy w zakresie gwarancji i rękojmi,

Komisja stoi na stanowisku:

- budynki przy ul. Morawka 42 i 43 mimo, iż są obarczone usterek-niedociągnięciami budowlanymi (na bieżąco w ramach gwarancji i rękojmi usuwanymi) zostały wykonane zgodnie z dokumentacją techniczną tym samym zgodnie z Prawem Budowlanym (nie koniecznie ze sztuką budowlaną).

-występujący problem dużej wilgoci w mieszkaniach jest złożoną między innymi zamknięcia budynków w czasie prac na mokro wewnątrz, ociepleniem z zewnątrz przez co uniemożliwienie w pełni odparowania zgromadzonej w przegrodach budowlanych wody. Szybkie wprowadzenie lokatorów do budynków w okresie jesiennym i bez podłączonego ogrzewania przez co ograniczenie wietrzenia też im nie pomogło,

-mimo, że zapewniona jest wentylacja zgodnie z prawem budowlanym to ona zdaje się spełnia swoje wymogi i oczekiwania w lokalach z jednym pokojem na który otwarta jest kuchnia, natomiast w lokalach z dwoma pokojami wyraźnie odczuwalna jest duża wilgotność w powietrzu i dziwi nie wykorzystanie do wentylacji tam istniejących przewodów, wykazanych w projekcie budowlanym.

Biorąc powyższe pod uwagę komisja wnioskuję o dokonanie w okresie do 15.09.2019 roku;

- sprawdzenia ciągu wentylacyjnego we wszystkich lokalach przez Spółdzielnię Kominiarską w Łądku Zdroju,
- umożliwienie budynkom przy ul. Morawka 42 i 43 przy czynnym wsparciu zamieszkałych tam lokatorów dążenie do zapewnienia ciągłej wentylacji pomieszczeń,
- zmierzenia występującej wilgotności,
- zweryfikowanie poczynionych ustaleń pod kątem stwierdzenia czy dalej występują problemy z dużą wilgotnością, gdzie, co jest jej przyczyną i podjęcia dalszych działań zmierzających do wyeliminowania tego zjawiska.

Członkowie Komisji Rewizyjnej nie wnieśli uwag do przedłożonych dokumentów i informacji w zakresie objętym kontrolą, poza wcześniej wskazanymi uwagami co do realizacji skontrolowanych inwestycji, czym potwierdzają legalność procedury zamówienia publicznego oraz zgodność z prawem, gospodarność i rzetelność wydatkowania publicznych środków finansowych.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym przekazano Burmistrzowi Miasta (egz. nr 1) i Radzie Gminy (egz. nr 2).

PODPISY KOMISJI:

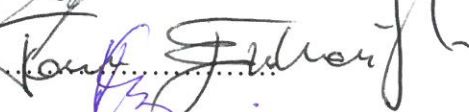
1. Pan Zdzisław Pakuła

- 

2. Pan Dariusz Gulij

- 

3. Pan Tomasz Erdmański

- 

4. Pani Krystyna Brzezicka

-

5. Pan Remigiusz Sławik

- 