

URZĄD MIASTA ZGORZELEC

Wpł. 03. 02. 2023

Nr..... podpis.....

Załącznik ..... kartek



## OCENA TECHNICZNA

**INWESTOR:** Szkoła Podstawowa nr 5 w Zgorzelcu

ul. B. Prusa 17

59 – 900 Zgorzelec

**OBIEKT:** Sala gimnastyczna ( mała) przy Szkole Podstawowej nr 5

p.402

**ADRES :** ul .Kościuszki 68, 59 – 900 Zgorzelec

**TEMAT:** Ustalenie przyczyn, powodów dokuczliwego zapachu ( smrodu ) w sali gimnastycznej (małej ) w Szkole Podstawowej nr 5 przy ul. Kościuszki 68 w Zgorzelcu .

**OPRACOWAŁ –** Ryszard Nawrocki      upr.bud. nr ewidencyjny 438/Ww/73

DOŚ/BO 1450/02

Zgorzelec , styczeń 2023 r.

Ryszard Nawrocki  
uprawnienia bud: nr 438/Ww/73  
w specjalności architektonicznej  
i konstrukcyjno-inżynierskiej  
59-900 Zgorzelec, ul. Daszyńskiego 87/2  
tel. 22-93

# Ocena techniczna budynku

## 1. Przedmiot opracowania

- Ocena stanu technicznego sali gimnastycznej

## 2. Cel oceny technicznej

- Ustalenie przyczyn, powodów dokuczliwego zapachu ( smrodu ) w sali gimnastycznej (mała ) w Szkole Podstawowej nr 5 przy ul. Kościuszki 68 w Zgorzelcu
- Opracowanie wniosków i zaleceń

## 3. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna w obiekcie ,
- Wykonana odkrywka
- Zdjęcia

## **4. Zakres opracowania**

4.1. Opis sali gimnastycznej

4.2. Ocena techniczna

4.3. Wnioski i zalecenia.

### **4.1. Opis sali gimnastycznej**

Sala gimnastyczna (mała) o powierzchni 214 m<sup>2</sup> znajduje się w budynku Szkoły Podstawowej nr 5 przy ul. Kościuszki 68 w Zgorzelcu. Została dobudowana do istniejącej sali gimnastycznej (dużej). Sala gimnastyczna (mała) wybudowana została w końcu lat 80 – tych. Nie zachowały się w szkole żadne dokumenty z budowy sali. Ponad 20 lat temu z uwagi na dokuczliwy zapach w sali wykonany został remont polegający na wymianie posadzki. Również brak dokumentów dot. remontu posadzki. Z informacji uzyskanych od nauczyciela wychowania fizycznego pracującego w szkole dotychczas, że po demontażu posadzki oraz waty szklanej pozostawiono stare legary i na nich wykonano nową posadzkę. Wg słów nauczyciela „ po zdemontowaniu starej posadzki smród był potworny”.

### **4.2. Ocena techniczna**

W dniu wizji lokalnej stwierdzono :

Po otwarciu drzwi do sali dał się odczuć silny ,nieprzyjemny zapach przypominający zapach nagrzaných przez słońce podkładów kolejowych . Dokonano odkrywki posadzki w narożniku sali . Parkiet naklejony został na płyty wiórowe .Łącznie na legarze ułożonych zostało 3 warstwy płyt wiórowych o łącznej grubości 5 cm . Legar pod płytami „stary” z zagiętymi gwoździami i śladami konserwacji ( ciemne plamy) . Krawędziak (legar) wydziela silny nieprzyjemny ,uciążliwy zapach . Jest to zapach ksylamitu . Zapach ten jest mi dobrze znany , gdyż pracując w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku przy remontach budynków na terenie miasta Zgorzelca, wracałem do domu w przesiąkniętym ubraniu tym zapachem .

Co to jest ksylamit ?

W latach 60 ,70 ,a także 80 ksylamit ( xylamit) był bardzo często stosowany do impregnacji drewna budowlanego . Znakomicie zabezpieczał materiały drewniane i drewnopodobne przed zniszczeniami biologicznymi , tj. rozwojem grzybów lub innych pasożytniczych

organizmów .Sprawdzał się jako niezawodny i tani preparat ,ale jego podstawową wadą był nieprzyjemny ,uciążliwy zapach. Jego produkcję zaniechano pod koniec lat 80 i jako środek szkodliwy dla ludzi i zwierząt utracił atest Państwowego Zakładu Higieny.

**Dokuczliwy zapach ksylamitu może być wyczuwalny przez kilkadziesiąt lat !**

**Sala gimnastyczna nie posiada żadnej wentylacji . Kratki wentylacyjne ( 6 szt) nie działają. W suficie sali brak wyrzutnia powietrza w oknach PCV brak nawietrzaków !!**

### **4.3.Wnioski i zalecenia**

**Wszystkie elementy podłogi ,zarówno te , które zostały pokryte ksylamitem ( legary ) , jak i te , które miały z nim jakikolwiek kontakt lub przeszły jego silnym zapachem należy usunąć i zutylizować . Dotyczy to również mebli i innych przedmiotów sali gimnastycznej .**

Na podstawie wizji lokalnych w obiekcie stwierdzam , że sala gimnastyczna ( mała) znajdująca się Szkole Podstawowej nr 5 przy ul . Kościuszki 68 w Zgorzelcu jest w stanie technicznym zupełnie złym i nie nadaje się do użytkowania .

#### **Zalecenia :**

##### **I etap**

- Rozebranie listew przyściennych,
- Rozebranie posadzki sali gimnastycznej,
- Rozebranie legarów ,
- Usunięcie podłoża ,
- Usunięcie drabinek ze ściany sali ,
- Skucie tynków ścian sali.
- Utylizacja materiałów z rozbiórki i usuniętych elementów .
- Systematyczne wietrzenie sali .

##### **II etap wykonanie dokumentacji projektowo – kosztowej oraz pozyskaniu środków**

- Wykonanie izolacji p.wilgociowej pod projektowaną podłogą dla sal gimnastycznych .
- Zaprojektowanie i wykonanie nowej podłogi przewidywanej dla sal sportowych ,
- Wykonanie oblistwowania przewidzianego dla podłóg sportowych ,
- Wykonanie nowej instalacji elektrycznej przewidzianej dla wentylacji mechanicznej oraz dodatkowego oświetlenia,
- Wykonanie nowych tynków z malowaniem ,

- Zakup i montaż nowych drabinek i wyposażenia sali gimnastycznej ,
- Montaż nawietrzaków w ramach okien sali ,
- Udrożnienie kratak wentylacyjnych z umożliwieniem działania wentylacyjnej grawitacyjnej

Do czasu uzyskania pozytywnego protokołu wykonanych zaprojektowanych robót naprawczych **BEZWZGLEDNY ZAKAZ UŻWANIA SALI GIMNASTYCZNEJ**

Wszystkie roboty należy wykonywać pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane i będące członkiem PIIB .

Zgorzelec , styczeń 2023 r.

Ryszard Nawrocki  
 uprawnienia bud. nr 438/Ww/73  
 w specjalności architektonicznej  
 i konstrukcyjno-inżynierskiej  
 69-900 Zgorzelec, ul. Daszyńskiego 87/2  
 tel. 22-93

**Definicje:**

**Zadawalający** – elementy budynku lub rodzaj konstrukcji , wykończenia , wyposażenia jest dobrze utrzymany i konserwowany oraz odpowiada wymogom normatywnym , elementy wymagają bieżącej konserwacji . – od 0 % do 20 % zużycia technicznego .

**Niezadawalający** – elementy budynku utrzymane są naleyście . Występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania . Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe, naprawcze pojedynczych elementów obiektu – od 21% do 35 % zużycia technicznego.

**Zły** – elementy budynku posiadają miejscowe uszkodzenia i ubytki , cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych dużo niższe. Wymagany jest remont. Od 36 % do 50 % zużycia technicznego.

**Zupełnie zły** – elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia i ubytki , cechy i właściwości wbudowanych materiałów posiadają obniżoną klasę , a okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest remont kapitalny. – od 51 % do 70 %.

**Nie nadaje się do remontu** – elementy budynku wykazują bardzo duże uszkodzenia i zniszczenia , aż do pełnej destrukcji. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów nie posiadają właściwości technicznych i użytkowych. Powyżej 70 % zużycia technicznego.

**Remont** – to odtworzenie ( przywracanie stanu technicznego i użytkowego).

**Naprawa** – to wymiana jednego elementu.

**Konserwacja** – to roboty niezbędne do utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym.













Nr ewid. uprawn. 438/Ww/73

## Uprawnienia budowlane

Na podstawie art. 18, art. 19 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. — prawo budowlane (Dz. U. nr 7, poz. 46 oraz § 29 i § 11 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 10 września 1962 r. w sprawie kwalifikacji fachowych osób wykonujących funkcje techniczne w budownictwie powszechnym (Dz. U. nr 53 poz. 266)

ob. N A W R O C K I Ryszard Zbigniew  
technik budowlany

urodzony dnia 28 lipca 1948 roku Dłużyna Dolna pow. Zgorzelec

### o t r z y m u j e

w specjalności ~~architektonicznej i konstrukcyjno - inżynierskiej.~~  
uprawnienia budowlane do ~~kierowania robotami budowlanymi obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów o skomplikowanej konstrukcji.~~



Główny Architekt  
Referatowa Wydziału Geologii  
*[Signature]*  
Inż. arch. Ryszard Miller  
Kierownik Wydziału