

Protokół nr 2/2024
z kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Czerwonak
z dnia 6 listopada 2024 r.

w sprawie kontroli przeprowadzonego remontu piwnicy w Szkole Podstawowej
im. Józefa Wybickiego w Owińskach

Kontrolę wszczęto na podstawie uchwały nr 3/2024 Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Czerwonak z dnia 9 września 2024 r. w sprawie kontroli przeprowadzonego remontu piwnicy w Szkole Podstawowej im. Józefa Wybickiego w Owińskach, zgodnie z uchwałą nr 798/LXXIII/2023 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie planu pracy Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Czerwonak na 2024 rok, zmienionej uchwałą nr 11/II/2024 Rady Gminy Czerwonak z dnia 23 maja 2024 r.

Kontrolę prowadził zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Czerwonak w składzie:

- radny Grzegorz Parszuto – przewodniczący zespołu,
- radna Agnieszka Dudziak – członek zespołu,
- radna Hanna Kościelska – członek zespołu,
- radna Ida Sommerfeld – członek zespołu.

Kontrolę przeprowadzono w dniach: 23 września 2024 r. (rozpoczęcie kontroli), 30 września 2024 r., 7 października 2024 r., 23 października 2024 r., 30 października 2024 r.

Kontrolę zakończono w dniu 30 października 2024 r.

Przebieg kontroli:

Zakresem kontroli objęto następującą dokumentację:

- 1) Umowa Nr 4F/11/2019 zawarta w dniu 12 listopada 2019 r. pomiędzy Szkołą Podstawową im. Józefa Wybickiego w Owińskach a Zakładem Usług Technicznych „KLIMAX” Sp. z o.o., Poznań, ul. Staszowska 3, na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu pomieszczeń piwnicznych;
- 2) Projekt o nazwie „Renowacja zawilgoconych ścian fundamentowych, opinia na temat ich stanu technicznego wraz z technologią osuszania ścian i wykonanie wtórnej hydroizolacji oraz remont pomieszczeń piwnicznych” wykonana przez Zakład Usług Technicznych „KLIMAX” Sp. z o.o., Poznań, ul. Staszowska 3;
- 3) Umowa nr WI.272.1.6.2020 z dnia 22 czerwca 2020 r. pomiędzy Gminą Czerwonak a Zakładem Ogólnobudowlanym „KOMPLEX” Wycisk Zbigniew, Tulce, ul. Sosnowa 3, obejmująca osuszenie i adaptację pomieszczeń piwnicznych w budynku Szkoły Podstawowej w Owińskach;
- 4) Dziennik budowy;
- 5) Aneks nr 1 z dnia 10 sierpnia 2020 r. do umowy nr WI.272.1.6.2020 z dnia 22 czerwca 2020 r. na wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych szkoły;
- 6) Protokoły narad technicznych;
- 7) Korespondencja pomiędzy szkołą, urzędem gminy i wykonawcą.

W dniu 23 września 2024 r. zespół kontrolny udał się do szkoły w celu przeprowadzenia wizji lokalnej w pomieszczeniach piwnicznych. Aktualny stan ścian piwnicznych przedstawiają poniższe zdjęcia. Zespół kontrolny zapoznał się także z historią budynku oraz przeprowadzonymi w ciągu lat działaniami remontowymi piwnicy.



autor zdjęć: radny Grzegorz Parszuto

Informacji radnym udzielili:

- dyrektor Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Owińskach Justyna Kurzawa,
- pracownik gospodarczy Tadeusz Rzepka;
- kierownik Wydziału Inwestycji Urzędu Gminy Czerwonak Agnieszka Staniewska.

W wyniku przeprowadzonego wywiadu oraz przeglądu dokumentów, znajdujących się w Urzędzie Gminy w Czerwonaku ustalono:

Data	Działanie	Koszt
1951-1953	Budowa budynku przy ul. Poprzecznej 10. Początkowo w budynku mieścił się Zakład Wychowawczy.	
1993	Wprowadzenie się do budynku Szkoły Podstawowej. W momencie przejęcia budynku przez szkołę piwnice były zasypane piaskiem. W celu przygotowania kolejnych pomieszczeń piach został usunięty. Od początku w piwnicach były problemy z wilgocią oraz pojawiającym się na ścianach grzybem.	
wrzesień 2018	Opinia o warunkach gruntowo-wodnych.	
12.11.2019	Zawarcie umowy między szkołą, reprezentowaną przez dyrektora Jolantę Chlebowską-Kasztelan a Zakładem Usług Technicznych „KLIMAX” sp. z o.o. Poznań ul. Staszowska 33, na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu pomieszczeń piwnicznych, obejmującej także wybór rozwiązań technologicznych do przeprowadzenia remontu.	27.060,00 zł
17.02.2020	Prośba dyrektora szkoły o wyasygnowanie środków na przeprowadzenie remontu.	455.688,17 zł
22.06.2020	Umowa pomiędzy Gminą Czerwonak, reprezentowaną przez Pawła Glasera a Zbigniewem Wyciskiem, prowadzącym działalność pod nazwą Zakład Ogólno-Budowlany „Komplex” Wycisk Zbigniew, Tulce, ul. Sosnowa 3, na osuszenie i adaptację pomieszczeń piwnicznych budynku Szkoły Podstawowej w Owińskach.	
07.07.2020 17.07.2020 24.07.2020 31.07.2020 07.08.2020 14.08.2020 28.08.2020 04.09.2020 25.09.2020	Systematyczne narady techniczne, odbywające się podczas prac remontowych, w których uczestniczą: dyrektor szkoły, przedstawiciel urzędu gminy, właściciele firmy wykonawczej oraz kierownik budowy.	
10.08.2020	Prace dodatkowe - nowa instalacja elektryczna.	52.283,00 zł
12.10.2020	Opinia wykonawcy o potrzebie wykonania dodatkowej wentylacji.	
16.10.2020	Protokół końcowego odbioru robót; zgodnie z protokołem okres gwarancyjny trwa 60 miesięcy, tj. do dnia 16.10.2025 r.	
6.10.2021	E-mail od dyrektorki do WI w sprawie odpadania tynków i wilgoci.	

Data	Działanie	Koszt
7.02.2022	Pismo do firmy „Komplex” w celu usunięcia wad i usterek.	
marzec 2022	Częściowe usunięcie usterek w ramach gwarancji i ustalenie terminów usunięcia pozostałych usterek.	
27.04.2022	Opinia prac izolacyjnych dokonana przez firmę „Prace Specjalistyczne Marek Kudłaszyk, Boruja Kościelna 87A dla firmy „Komplex”.	
maj 2022	Pogarszanie się stanu ścian w piwnicy.	
27.12.2023	Zalanie piwnic.	

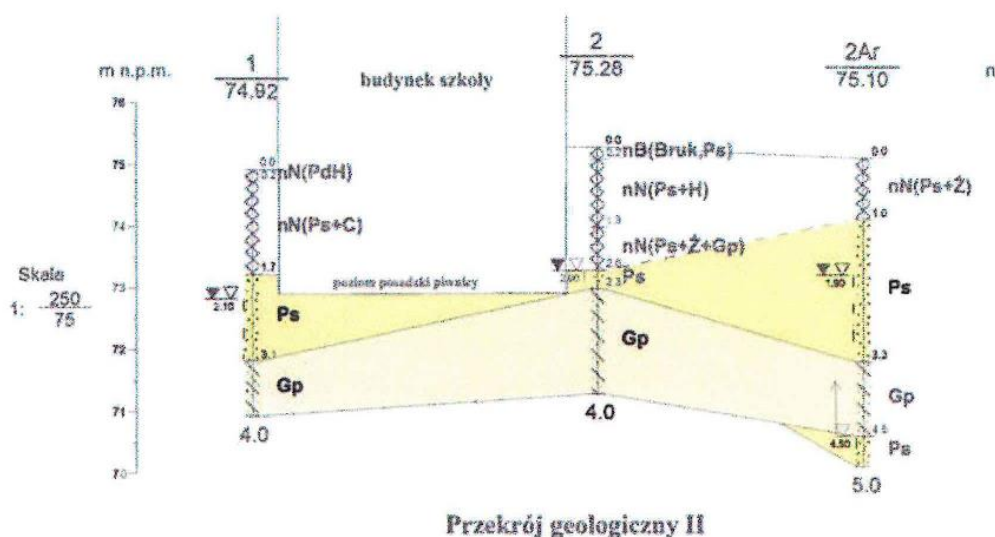
Ustalenia kontroli:

1. Stan pomieszczeń piwnicznych w Szkole Podstawowej w Owińskach uniemożliwiał ich wykorzystywanie. Z analizy dokumentacji wynika, że budynek usytuowany jest na terenie niekorzystnym ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Fundamenty posadowione są na warstwie wodonośnych piasków średnich stanowiących źródło wód gruntowych. Warstwa piasków zalega na trudno przepuszczalnej glinie. Dodatkowym czynnikiem jest spływ wód gruntowych w kierunku zachodnim do doliny Warty.
2. Działania dyrektora szkoły zmierzające do wyeliminowania problemu zawilgoconych ścian piwnicznych były w pełni uzasadnione i prawidłowe.
3. Rozstrzygnięcie co do znalezienia dobrego i skutecznego rozwiązania problemu było bardzo trudne, ze względu na wiele różnorodnych czynników:

a) usytuowanie budynku na terenie niekorzystnym geologicznie:

2.4. Ocena przyczyn zawilgocenia ścian fundamentowych.

Przyczyną zawilgocenia ścian fundamentowych w piwnicy jest obecność wód gruntowych po obu stronach ścian fundamentowych. Wynika to z charakterystycznej budowy geologicznej podłoża gruntowego. Ściany fundamentowe oraz warstwy posadzki na gruncie wykonano w warstwie wodonośnych piasków średnich stanowiących źródło wód gruntowych. Warstwa przepuszczalnych piasków zalega na trudno przepuszczalnej glinie.



źródło: Dokumentacja Techniczna,
Zakład Usług Technicznych „KLIMAX” Sp. z o. o.

b) brak możliwości wykorzystania niektórych rozwiązań technicznych:

2.5. Rozwiązania projektowe.

Obniżenie poziomu wody gruntowej, stanowiącej główną przyczynę zawilgocenia ścian fundamentowych, możliwe jest wyłącznie przez zastosowanie drenażu opaskowego odprowadzającego wodę gruntową do kanalizacji deszczowej. Rozwiązanie to nie może zostać zrealizowane ze względu na brak możliwości technicznych odbioru wody gruntowej przez gestora sieci kanalizacji deszczowej.

W konsekwencji budynek należy dostosować do oddziaływania wód gruntowych jaki miał miejsce dotychczas. Roboty będą polegały na wykonaniu szczelnej hydroizolacji od strony wewnętrznej.

Zrezygnowano z izolacji ciężkiej od strony zewnętrznej ze względu na powierzchnię podpiwniczoną która stanowi około 40% powierzchni budynku. Ściany zewnętrzne podpiwniczone stanowią około 55% wszystkich ścian zewnętrznych. Prawdłowo wykonana izolacja zewnętrzna oznacza wykonanie izolacji na całym obwodzie budynku. Jest to niemożliwe ze względu na sąsiedztwo dobudowanej hali. Wykonywanie izolacji zewnętrznej wymagałoby bardzo kosztownego obniżenia poziomu wody gruntowej za pomocą igłofiltrów. Nie ma również możliwości wykonania izolacji na ścianach wewnętrznych po stronie obsypanej gruntem, która również ma kontakt z wodą gruntową. Wykonanie izolacji zewnętrznej zdaniem autora jest niewspółmierne do uzyskanych rezultatów.

Przy wnękach okiennych od strony zewnętrznej należy udrożnić wpusty. Odwodnienie z wnęk okiennych przy kotłowni należy odprowadzić bezpośrednio do odpływu przed wejściem do kotłowni. Osadnik z odpływem przed wejściem do kotłowni należy uprzednio oczyścić i zweryfikować drożność. Po wykonanych robotach należy wykonać remont schodów do kotłowni z odtworzeniem posadzki i okładzin.

Wszystkie czyszczaki rur spustowych oraz odpływy liniowe na placu przed wejściem do budynku należy oczyścić i udrożnić.

Po wykonaniu robót na zewnątrz budynku należy wykonać izolację poziomą ścian fundamentowych uniemożliwiającą podciąganie kapilarne. Izolacja w formie iniekcji bezciśnieniowej kremem iniekcyjnym.

Pionowe powierzchnie ścian od strony wewnętrznej, po uprzednim skuciu tynków, należy pokryć hydroizolacją na bazie cementu odporną na negatywne parcie wody.

Hydroizolację poziomą należy wykonać na chudym betonie pod posadzką. Pierwszą warstwę izolacji stanowi izolacja na bazie cementu odporna na negatywne parcie wody. Drugą warstwę stanowi warstwa wysoko elastycznej zaprawy opartej na dyspersji tworzyw sztucznych.

Izolacja pozioma wymaga uciąglenia z izolacją pionową przez zastosowanie systemowych taśm uszczelniających.

źródło: Dokumentacja Techniczna,
Zakład Usług Technicznych „KLIMAX” Sp. z o. o.

4. Z dokumentów wynika, że prace remontowe prowadzone przez firmę „Komplex”, wykonane zostały prawidłowo, zgodnie ze sztuką budowlaną, wg projektu sporządzonego przez Zakład Usług Technicznych „KLIMAX”. Z projektu wynika, że prace będą nieskuteczne, efekt nie przyniesie oczekiwanego skutku w postaci całkowitego wyeliminowania zawilgoceń ścian bez wykonania drenażu wokół całego budynku. Potwierdza to opinia sporządzona przez firmę Prace Specjalistyczne Marek Kudłaszyk, Boruja Kościelna 87A. Opinia ta jednak zawiera sprzeczności

z dziennikiem budowy, gdyż z dziennika budowy wynika, że izolacja pionowa została wykonana, co potwierdza inspektor nadzoru wpisem z dnia 7 sierpnia 2020 r.

PRACE SPECJALISTYCZNE

Boruja Kościelna 27-04-2022r.

**Marek Kudłaszyk
Boruja Kościelna 87A
64-300 Nowy Tomyśl
NIP 788-127-32-26**

DO

Zbigniew Wycisk
Zakład Ogólnobudowlany
KOMPLEX
63-004 TULCE Sosnowa 3

Prace izolacyjne(iniekcja), które zostały wykonane w Szkole w Owińskach, zostały wykonane zgodnie z projektem przy użyciu materiałów Botament MS 10- Renovation zgodnie z projektem.

Iniekcja, która została wykonana, działa i spełnia swoją funkcję czyli odcina ściane w poziomie od wilgoci, która podciąga kapilarnie.

Problem, który jest w tej chwili, to brak izolacji pionowej która powoduje przesiąkanie wody powyżej przepony poziomej.

Projektując tego typu prace osoba, która wykonywała projekt, powinna uwzględnić wykonanie izolacji pionowej, ewentualne odwodnienie budynku i przy bardzo podmokłym terenie nie stosować rozwiązań iniekcyjnych tylko podcięcie ścian i wykonanie nowej hydroizolacji, takie rozwiązanie zabezpieczenia budynek w 100%, iniekcja nie daje gwarancji.

Marek Kudłaszyk

Wydaje się, że niepowodzenie prac remontowych może wynikać z niezałożenia opaski drenażowej (na co wskazywał projekt firmy „KLIMAX”, jako jedynej skutecznej metody zapobieżenia przenikaniu wilgoci do ścian).

5. Z dogłębnej analizy ekspertyzy jasno wynika, że zastosowanie wyłącznie iniekcji nie przyniesie pożądanych efektów, ponieważ powinna być ona powiązana z wykonaniem drenażu wokół całego budynku. W rezultacie wydatkowano ponad 500 tys. zł na remont, który z góry skazany był na niepowodzenie.

6. Zespołowi kontrolnemu wydaje się z perspektywy czasu, że decyzja o przeznaczeniu powyższej kwoty była pochopna, wadliwa i narażająca budżet gminy na straty finansowe. Decyzja w sprawie remontu podjęta została jednak pod presją czasu i oczekiwań społecznych. Wydaje się, że na ten moment było to jedyne możliwe rozwiązanie.
7. Pomieszczenia piwniczne wykorzystywane były przez trzy lata, w trakcie których w dalszym ciągu ponawiały się problemy z zawilgoceniem ścian i koniecznością ciągłej ich naprawy. Po trzech latach doszło do całkowitego zniszczenia piwnic (zalanie), które spowodowało konieczność wyłączenia ich z użytku.

Zalecenia pokontrolne:

1. Piwnice Szkoły Podstawowej im. Józefa Wybickiego w Owińskach należy wyłączyć z użytku.
2. Należy na bieżąco monitorować stan pomieszczeń piwnicznych oraz fundamentów.
3. Należy zrezygnować z przeprowadzania kolejnego remontu piwnic z uwagi na wysokie koszty i niepewność czy kolejne działania (wykonanie drenażu) przyniosą oczekiwane rezultaty.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Kontrolujący:

.....

Grzegorz Parszuto
Przewodniczący zespołu

.....

Marcin Wojtkowiak
Wójt Gminy Czerwonak

.....

Agnieszka Dudziak
Członek zespołu

.....

Hanna Kościelska
Członek zespołu

.....

Ida Sommerfeld
Członek zespołu

Czerwonak, 6 listopada 2024 r.