



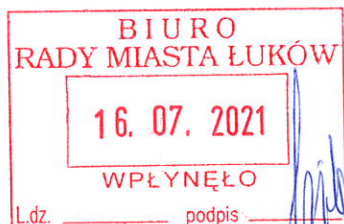
Burmistrz Miasta Łuków

Piotr Płudowski

ul. Piłsudskiego 17, 21-400 Łuków
tel./fax (25) 798 27 01 lub 798 29 11
e-mail: sekretariat@um.lukow.pl

Łuków, dn. 15.07.2021 r.

IP.7011.1.21.23



Radni Rady Miasta Łuków
Pan Leszek Baranowski
Pan Robert Dołęga
Za pośrednictwem
Przewodniczący Rady Miasta Łuków
Pan Krzysztof Okliński

Dotyczy: Odpowiedzi na interpelację z dnia 6 lipca 2021 r. złożoną w sprawie odpowiedzi na pytania dotyczące Żłobka Miejskiego nr 1 w Łukowie oraz jego zalania wodami opadowymi i następstw tego zdarzenia.

W odpowiedzi na prośbę Państwa Radnych wyrażoną w formie złożonej interpelacji, informuję, iż budynek żłobka miejskiego został wybudowany w 2020 r. przez firmę wyłonioną w drodze przetargu nieograniczonego. Obiekt został zrealizowany w okresie od 9.06.2020 r. do 27.11.2020 r. na podstawie dokumentacji technicznej opracowanej przez biuro projektowe wyłonione w drodze przetargu nieograniczonego. Dokumentacja techniczna wykonana została na podstawie zawartej umowy w dniu 3.01.2020 r. zaś jej przekazanie do Urzędu Miasta Łuków nastąpiło w dniu 3.04.2020 r. Miasto Łuków uzyskało stosowną decyzję administracyjną zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku żłobka miejskiego (decyzja nr 250/2020 z dn. 03.04.2020 r. wydana przez Starostę Łukowskiego). W dniu 29 stycznia 2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łukowie wydał decyzję udzielającą Miastu Łuków pozwolenia na użytkowanie budynku żłobka miejskiego przy ul. Piłsudskiego w Łukowie.

Po oddaniu żłobka miejskiego do użytkowania, zarządca obiektu pani dyrektor Dorota Jońska, informowała przedstawiciela wykonawcy robót, pana Rafała Stawskiego o zaistniałych przeciekach dachu, zamkniętych kasetonach sufitowych oraz kapiącej wodzie z sufitu na podłogę. Zjawisko nasilało się z chwilą gromadzenia się wody w systemie odwadniającym dach w sposób podciśnieniowy. Przedstawiciel Wykonawcy robót zareagował wówczas, iż ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne (okres zimowy, zalegający śnieg na dachu oraz opady śniegu) nie ma możliwości właściwego uszczelnienia ewentualnych miejsc przecieku. W okresie wiosennym tj. 6 maja naczelnik Wydziału Inwestycji w obecności pani dyrektor Żłobka Miejskiego wykonał telefon do przedstawiciela wykonawcy robót – pana Rafała Stawskiego celem poinformowania o występujących przeciekach i konieczności dokonania stosownych napraw i wyeliminowania przyczyny przecieków z dachu. W odpowiedzi padło stwierdzenie, iż pracownicy (dekarze) dokonali już uszczelnienia miejsc i problem nie powinien występować.

W dniu 23 czerwca b.r. pani dyrektor żłobka poinformowała Naczelnika Wydziału Inwestycji, iż po obfitych opadach jakie miały miejsce w dniach 18-20 czerwca zaobserwowano w kilku miejscach przecieki z dachu. Niezwłocznie w tym samym dniu tj. 23 czerwca b.r. zostało

wystosowane pismo do wykonawcy robót z informacją o konieczności dokonania przeglądu gwarancyjnego w związku z wystąpieniem przecieków dachu budynku żłobka. Termin dokonania czynności przeglądu gwarancyjnego został ustalony na dzień 2 lipca b.r.

W nocy z dn. 01 lipca na 02 lipca b.r. nastąpił wielomiejscowy duży przeciek z dachu, czego skutkiem było zalanie większości pomieszczeń budynku, w szczególności sal dla dzieci, szatni, komunikacji oraz łazienek. Ilość wody gromadząca się na podłodze wewnątrz budynku dochodziła do 2 cm. Po ustaniu opadów woda w dalszym ciągu przesączała się w wielu miejscach stropodachu. Zostały zalane sprzęty wyposażenia budynku tj. meble z płyt drzewnych okleinowanych, zabawki, książki, materiały tekstylne jak dywany, fotele, kanapy a także sprzęt audio. Zniszczenia widoczne są szczególnie na kasetonach sufitu podwieszonego nie nadających się do ponownego użytku, meblach, gdzie nastąpiło rozwarstwienie okleiny oraz spuchnięcia płyt.

Komisja uczestnicząca w czynnościach przeglądu gwarancyjnego po zapoznaniu się ze skutkami wywołanymi zalaniem obiektu, przystąpiła do rzeczowej analizy celem wskazania przyczyny wystąpienia tak dużego zalania obiektu wodą z opadów deszczowych, które w nocy z dn. 01 na 02 lipca były długotrwałe, aczkolwiek nie stanowiące deszczy określonych mianem nawałnicy. Podczas przeglądu gwarancyjnego przeprowadzony został test polegający na podaniu wody na dach w ilości 2,5 m³ celem sprawdzenia poprawności działania podciśnieniowego systemu odwodnieniowego dachu.

Komisja przy udziale przedstawicieli wykonawcy robót oraz inspektorów nadzoru inwestorskiego stwierdziła, iż bezpośrednią przyczyną doprowadzenia do zalania obiektu było spiętrzenie się wody na dachu i przedostanie się jej pod pokrycie w miejscu połączenia liniowego zbiorczego koryta wód opadowych z dwiema połaciami dachowymi. Powodem wystąpienia zjawiska spiętrzenia wody na dachu była prawdopodobnie niewystarczająca przepustowość odpływu z filtrem wyłapującym zanieczyszczenia w studziencie osadnikowej zlokalizowanej na końcu instalacji odwodnieniowej oraz bezpośrednio przed zbiornikiem magazynującym wodę tzw. „szarą” odzyskiwaną do splukiwania toalet. Po przeprowadzeniu testu podania wody na dach okazało się iż dwa wpusty dachowe odprowadzające podciśnieniowo wodę z dachu zadziałały i woda nie gromadziła się na dachu i była odprowadzana instalacją odwodnieniową, lecz ze względu na inspekcję studzienki osadnika przez część komisji, nastąpiło znaczne spiętrzenie się wody w osadniku i wypłynięcie jej nadmiaru na powierzchnię gruntu. Przedstawiciele komisji uznali, iż osadnik wyposażony w filtr wyłapujący cząstki stałe, stanowiący 7 otworów o średnicy 20mm, spowodował redukcję przepływu wody do zbiornika, co w konsekwencji przyczyniło się do cofnięcia się wody z powrotem do instalacji odwodnieniowej i spiętrzenie na dachu. Ponadto zarówno wykonawca robót jak i inspektor nadzoru inwestorskiego stwierdził, iż należy poddać dodatkowej analizie obliczeniowej doboru systemu odwodnieniowego do powierzchni dachu. Jednocześnie wykonawca robót stwierdził iż w jego ocenie tego typu dachy winny posiadać zastosowane rozwiązania tzw. przelewów awaryjnych odprowadzających ewentualną nadwyżkę wody z dachu. Producenci systemów odwodnieniowych rekomendują zastosowanie na dachu tzw. przelewów awaryjnych, których rozwiązania nie zostały wskazane w projekcie budowlanym budowy żłobka miejskiego. Ponadto w projekcie budowlanym nie zostało precyzyjnie określone czy z osadnika winien być zrobiony dodatkowy odpływ (przelew) odprowadzający wody opadowe np. do kanalizacji deszczowej na wypadek zmniejszenia przepustowości filtra np. zanieczyszczeniami stałymi lub przy wystąpieniu ulewnych deszczy.

Wykonawca robót zobowiązał się do wykonania uszczelnienia drobnych przecieków zlokalizowanych w pięciu miejscach, tj.: w okolicach wpustów odwodnieniowych, świetlików dachowych oraz wyrzutni centrali wentylacyjnej. Termin drobnych napraw został określony do dnia 16.07.2021 r.

Wobec powyższego stanu rzeczy w dniu 14.07.2021 r. doszło do ponownego spotkania komisji w rozszerzonym gronie tj. przy udziale projektantów. Na spotkaniu został przedstawiony problem jaki wystąpił i wskazane zostały wady w projekcie budowlanym polegające na braku

zastosowania rozwiązania tzw. przelewów awaryjnych odprowadzających ewentualny nadmiar wody z dachu. Na tą okoliczność spisany został stosowny protokół, pod którym swoich podpisów odmówili projektanci obiektu, bez wcześniejszej konsultacji z radcą prawnym.

W wyniku zalania obiektu doszło do wspomnianych powyżej szkód materialnych obejmujących zniszczenie części kasetonów wypełniających sufit podwieszony typu Armstrong w ilości około 350 szt. części mebli z płyt drewnianych okleinowanych, których wartość poniesionych strat oszacowana zostanie przez rzeczoznawcę ubezpieczeniowego. Jednocześnie zarządca obiektu przystąpił do usuwania skutków zalania, tj. zawilgocenia stropu i ścian. Koszt osuszania mechanicznego przy użyciu osuszaczy i wentylatorów przez 10 dni wynosi 1200 zł.

Zarządca obiektu wystąpił do agenta ubezpieczeniowego celem wypłaty odszkodowania za zniszczenia powstałe z tytułu wystąpienia zalania obiektu wodami opadowymi. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż prace budowlane niezbędne do wykonania, które mają zapobiec pojawieniu się w przyszłości zalewania obiektu z przyczyn wyżej wymienionych muszą być wykonane przez wykonawcę robót podstawowego zamówienia ze względu na udzieloną gwarancję i możliwość jej utracenia w przypadku ingerencji w elementy budynku innego podmiotu. Prace budowlane związane z wykonaniem przelewów awaryjnych na dachu oraz prace związane z wykonaniem odpływu z osadnika zostaną wykonane po przedstawieniu stosownych rozwiązań projektowych przez projektantów w ramach stwierdzonej wady projektowej. Zamawiający zamierza obciążyć stosownymi kosztami wykonania w/w prac, po określeniu winnych osób przedmiotowego zajścia.

Zarządca żłobka miejskiego po przekazaniu budynku w administrowanie wraz ze stosownymi dokumentami, utrzymuje kontakt z wykonawcą robót i bezpośrednio może zgłaszać wszelkiego rodzaju wątpliwości co do właściwego działania urzędów, jakości wykonanych prac i ewentualnych awarii. Zamawiający posiada informacje o zgłaszaniu telefonicznym firmie konieczności przeprowadzenia regulacji systemu wentylacji mechanicznej ze względu na głośniejszą pracę. Poza tym nie znane są żadne usterki czy awarie jakie wystąpiły w budynku żłobka miejskiego.

Burmistrz Miasta
Piotr Płodowski