

2024-10-11

Wytyczne GINB

Jak usuwać pierwsze uszkodzenia po zalaniu budynku?

W pierwszej kolejności nadzór budowlany oceniał czy budynek jest bezpieczny i można go użytkować. Jeśli budynek jest bezpieczny można przystąpić do wykonywania pierwszych, niezbędnych działań i napraw. Należy zacząć od odpompowania wody, usunięcia naniesionego z nią materiału, osuszanie zawilgoconych elementów. Jednocześnie warto pamiętać o stałej obserwacji całego budynku. - podkreśliła Dorota Cabańska, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Przed usunięciem pierwszych uszkodzeń po zalaniu budynku!

Wracając do budynków, uszkodzonych przez powódź, należy rozpocząć od oceny ich stanu technicznego. Na co zwrócić szczególnie uwagę i od czego zacząć - wyjaśniamy w wytycznych GINB, które dotyczą budynków zalanych w wyniku powodzi.

Następnie można przystąpić do pierwszych, niezbędnych prac porządkowych.

Wytyczne GINB: jak usuwać pierwsze uszkodzenia po zalaniu budynku

1. Należy zacząć od wypompowania wody. Można to rozpocząć dopiero po ustaniu napływu fali powodziowej, gdy obniży się poziom wód gruntowych. Wodę należy usuwać sukcesywnie, to znaczy ok. 30 do 50 centymetrów na dobę. Usuwać trzeba także naniesiony z wodą powodziową materiał, np. z piwnic czy niższych pięter. Więcej: [komunikat GINB](#)

2. Następnie można osuszyć zawilgocone elementy. W okresie jesienno-zimowym niezbędne może być zastosowanie osuszaczy przemysłowych.

3. Potem, na powierzchni ok. 30 - 50 centymetrów większej niż powierzchnia zalania, należy usunąć tynki i inne okładziny ścian wewnętrznych:

- drewniane: boazerie,
- ceramiczne: płytki,
- okładziny z płyt gipsowo-kartonowych,
- tapety,
- zdobienia,
- inne elementy.

4. Ze ścian zewnętrznych należy usunąć zawilgoconą izolację termiczną z wełny mineralnej.

5. W tym momencie należy zdezynfekować odkryte powierzchnie elementów konstrukcyjnych.

Pomocne w tym będą informacje:

- Prezesa Urzędu Rejestracji Produktów Leczniczych, Wyrobów Medycznych i Produktów Biobójczych: [Jakie produkty biobójcze stosować przy usuwaniu skutków powodzi,](#)
- Głównego Inspektora Sanitarnego: [Zasady postępowania ze ściekami bytowymi.](#)

6. Po zdezynfekowaniu należy wykonać nowe warstwy izolacyjne i wykończeniowe.

Obserwacja budynku

Powyższe czynności powinny być połączone z jednoczesną, bieżącą obserwacją budynku. Mogą w tym czasie wystąpić inne uszkodzenia, takie jak:

- spękania,
- odkształcenia,
- lub ugięcia elementów konstrukcyjnych.

Jeśli wystąpią powyższe uszkodzenia, konieczne jest skonsultowanie ich z osobą, która posiada uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, bądź inne kwalifikacje w odniesieniu do instalacji gazowych, elektrycznych i przewodów kominowych.

Następnie w sytuacji gdy budynek w wyniku powodzi uległ uszkodzeniu należy zapewnić przeprowadzenie kontroli bezpiecznego użytkowania.

Kontrola bezpiecznego użytkowania

Za zapewnienie przeprowadzenia kontroli bezpiecznego użytkowania odpowiada właściciel lub zarządca obiektu budowlanego.

Kontrola taka powinna być przeprowadzona każdorazowo po wystąpieniu czynników zewnętrznych, które oddziałują na budynek i powodują uszkodzenie lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem. To z kolei może powodować zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców. Takim czynnikiem zewnętrznym jest powódź. Kontrolę przeprowadzają osoby, które pełnią samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, np. inżynierowie, którzy posiadają uprawnienie budowlane w odpowiedniej specjalności, m.in. konstrukcyjno-budowlanej czy sanitarnej i są członkami właściwej izby inżynierów budownictwa.

Protokół z takiej kontroli zawiera zalecenia, których celem jest usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i termin ich wykonania przez właściciela lub zarządcę budynku.

Jakie zalecenia mogą wynikać z kontroli bezpiecznego użytkowania

Po kontroli bezpiecznego użytkowania, wykonanej przez osoby, posiadające uprawnienie budowlane w odpowiedniej specjalności (wymienione powyżej), mogą być również wskazane dodatkowe działania do realizacji. Ich zakres zależy od skali uszkodzeń lub zniszczeń i elementów, których one dotyczą.

Fundamenty i ściany podpiwniczenia - możliwe zalecenia

- obserwacja zarysowań, spękań, przemieszczeń, ługowania zaprawy ze spoin,
- wykonanie odkrywek,
- ustalenie metody naprawczej z uwzględnieniem ekonomiki robót budowlanych (opłacalności przedsięwzięcia) zwłaszcza w przypadku znacznego zużycia technicznego całego budynku,
- wykonanie wzmocnienia fundamentów, np. poprzez podbicie bądź wykonanie obudowy żelbetowej, która zabezpieczy fundament przed dalszymi przemieszczeniami - w przypadku poważnych uszkodzeń fundamentów kamiennych, które wynikają z ich nierównomiernego osiadania.

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i ściany wewnętrzne - możliwe zalecenia

- obserwacja zarysowań, spękań, wyboczeń, ugięć, braku możliwości swobodnego otwierania i zamykania okien i drzwi na skutek nadmiernego odkształcenia nadproży, wieńców,
- ustalenie odpowiedniej metody naprawczej w zależności od rodzaju uszkodzeń (np. zabezpieczenie ścian przed dalszym rozwarstwieniem ściągami stalowymi w okolicach stropów, wykonanie szwów wzmacniających, obudowa filarów ściennych wzmacniającą konstrukcją stalową),
- zamocowanie plomb kontrolnych, w celu monitorowania pracy konstrukcji.

Stropy - możliwe zalecenia

- wykonanie otworów w środku przęseł stropów kanałowych w celu usunięcia zalegającej wody,
- kontrola uszkodzeń po usunięciu wody z piwnic pod kątem przekroczenia dopuszczalnych obciążeń - osiadanie podłoża i uszkodzenia ścian działowych w piwnicach.

Instalacje budowlane - możliwe zalecenia

- ustalenie skali uszkodzeń instalacji wewnętrznych w budynku i urządzeń z nimi związanych,
- prace budowlane w zakresie naprawy zniszczonych elementów instalacji wewnętrznych w budynku, jak i wykonanie nowych instalacji, które uległy całkowitemu uszkodzeniu w wyniku powodzi, jak np. ogrzewanie podłogowe. Roboty budowlane w zakresie instalacji wewnętrznych budynku powinny być odpowiednio zsynchronizowane z robotami ogólnobudowlanymi opisanymi powyżej i przeprowadzane przez osoby, które posiadają odpowiednie kwalifikacje.

Konstrukcji dachu (wieźby)

Drewniana konstrukcja dachu, jako element budynku najwyżej położony, zwykle nie zostaje zalana. Jednak w wyniku przemieszczeń fundamentów, a w konsekwencji ścian nośnych, na których bezpośrednio opierają się murlaty (ściany nośne często tylko w postaci muru bez rdzeni żelbetowych w narożach i wieńców, które usztywniają całą bryłę budynku), może tracić swoją:

- pierwotną geometrię,
- ulegać deformacji,
- a połączenia elementów drewnianych - osłabieniu.

Nie należy pomijać tego aspektu w ogólnej ocenie stanu technicznego całego budynku, ponieważ konstrukcja dachu przenosi na podpory (ściany) relatywnie duże obciążenia o zmiennym charakterze (śnieg, wiatr).

Zabezpieczenia przed podtopieniami

Po zalaniu budynku warto rozważyć zabezpieczenie konstrukcyjnych elementów przyziemia budynku (fundamentów i ścian fundamentowych) przed zagrożeniem wodami opadowymi, roztopowymi i powodziowymi. Można to zrobić poprzez:

- powierzchniowe ujęcie i odprowadzenie napływających wód w sposób, który uniemożliwi zalewanie przyziemia budynku i podmywanie fundamentów,
- wykonanie drenażu w uzasadnionych przypadkach,
- skuteczne odprowadzenie wód z dachu budynku - prawidłowa lokalizacja i instalacja rynien i rur spustowych