

NAZWA PROJEKTU	Przeciek z balkonu
ADRES	ul. Wietrzna 135 lok 7 i 8 we Wrocławiu
KLIENT	Wspólnota Mieszkaniowa
DATA	04.11.2025
UTWORZONO	05.11.2025, 20:04
UTWORZYŁ	Łukasz Grzegorzewicz (lukaszgrzegorzewicz@gmail.com)

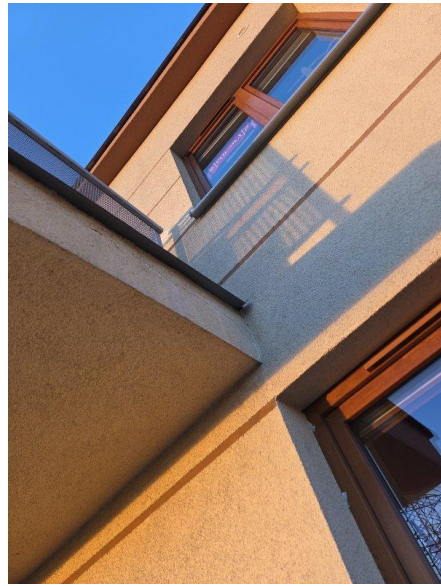
# RAPORT TECHNICZNY – Przeciek z balkonu

---

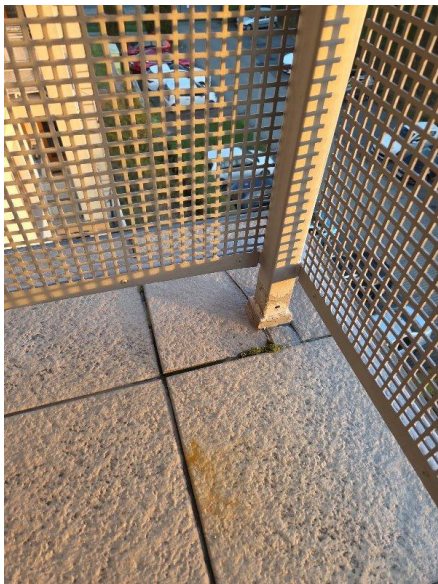
#1 Lokal 7



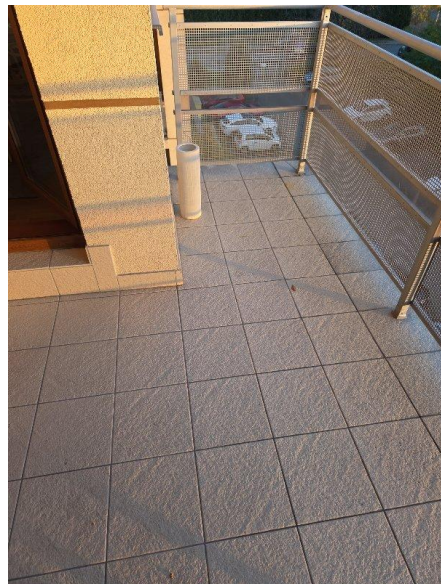
Fot. 1 - Występuje duży przeciek w miejscu przejścia pionu rury spustowej przebiegającej z dachu.



Fot. 2 - Na policzku balkonu powyżej widoczne duże odspojenie wyprawy tynkarskiej. Tynk jest zawilgocony.



Fot. 3 - Na balkonie widoczne duże odspojenie płytki ceramicznej w narożniku przy słupku balustrady. Występują ubytki fugi.



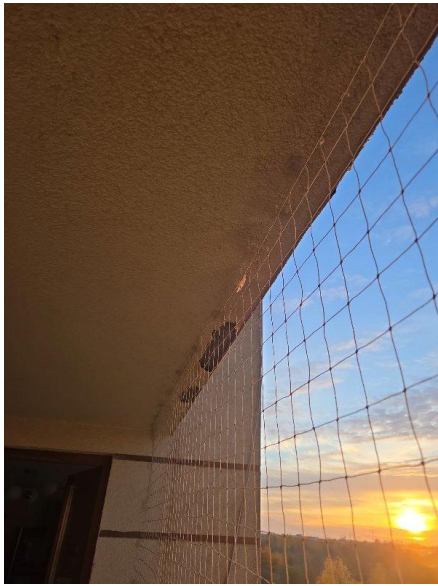
Fot. 4 - Głuche płytki dwóch rzędach wzdłuż pasa okapowego oraz częściowo na trzecim rzędzie.

Przeciek z balkonu

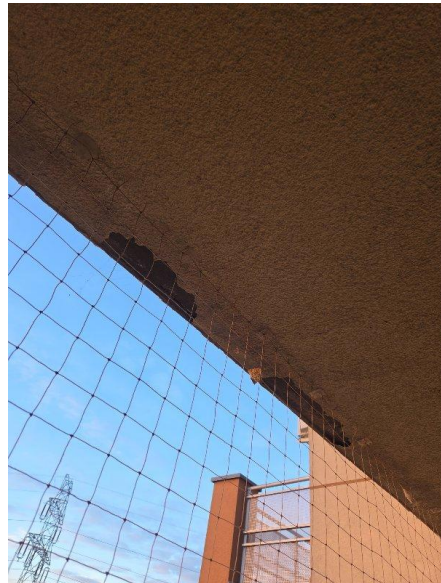


Fot. 5 - W pomieszczeniu kuchni występuje zawilgocenie w ościeżu okiennym oraz odpojenie płytek od ściany przy oknie

#2 Lokal 8



Fot. 6 - Widoczne ślady zacieków oraz złuszczone tynki na krawędzi sufitu - spód płyty balkonu powyżej



Fot. 7 - Występują ubytki wypraw tynkarskich.



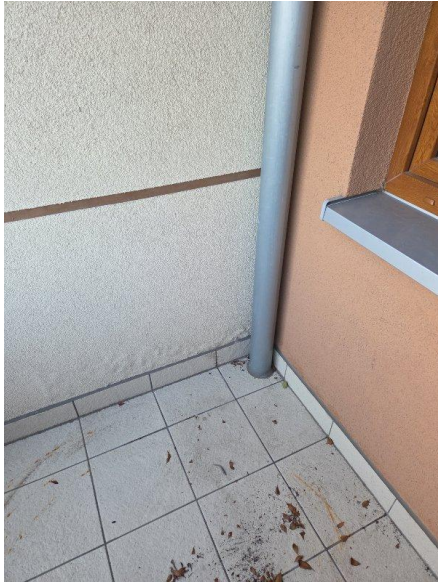
Fot. 8 - Na krawędzi balkonu duże wysolenie na skutek ściekania wody z balkonu powyżej



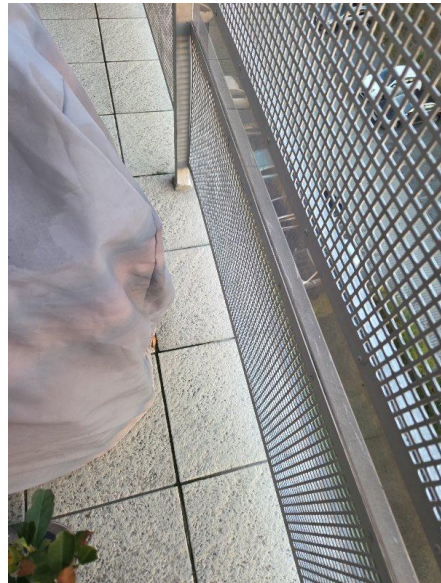
Fot. 9 - Widok na balkony sąsiedniej klatki - również występują uszkodzenia elewacji oraz zacieki na policzkach balkonów

#3

Lokal 10 - balkon ponad lokalem nr 7



Fot. 10 - Miejsce przejścia rury spustowej przebiegającej z dachu przez płytę balkonową. Na ścianach widoczna napęczniała powłoka tynkarska.



Fot. 11 - Na samym balkonie i głuche okładziny ceramiczne wzdłuż krawędzi okapu

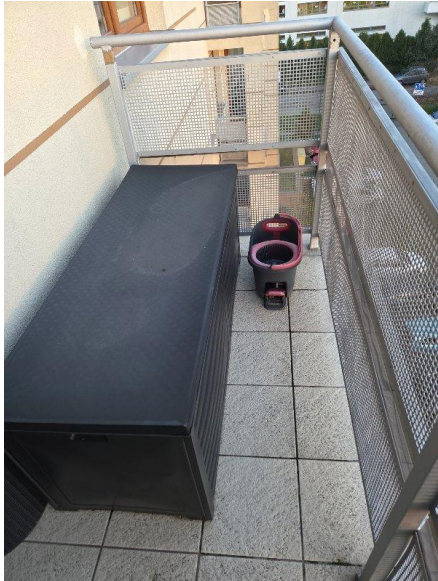


Fot. 12 - W narożniku obróbka jest odgięta do góry lecz nie wcięta w ścianę.



Fot. 13 - W narożniku zewnętrznym płytki ceramiczne odspojone i podniesione. Poniżej znajduje się zaciek na policzku balkonu.

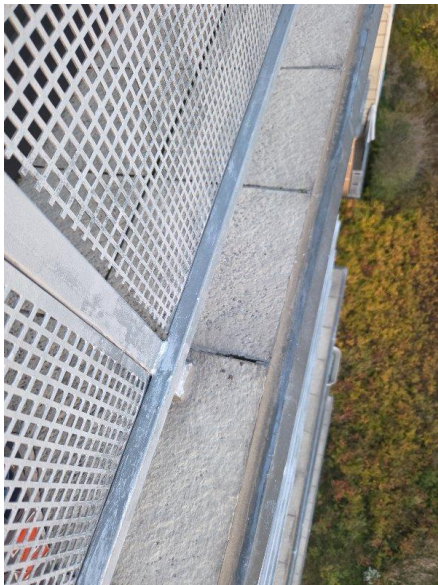
Przeciek z balkonu



Fot. 14 - Głuche płytki w dwóch rzędach wzdłuż okapu

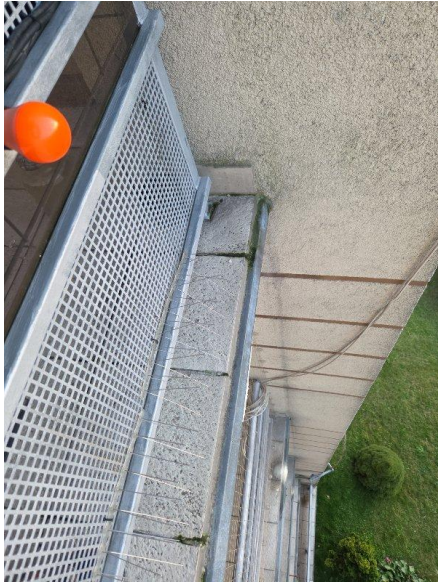


Fot. 15 - Widoczne zawilgocenia spoin między płytkami

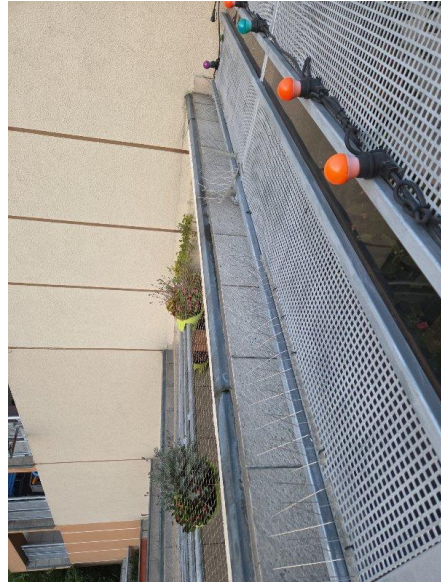


Fot. 16 - Lokalne ubytki fugi przy okapie

**#4** Lokal 10 - balkon ponad lokalem nr 8



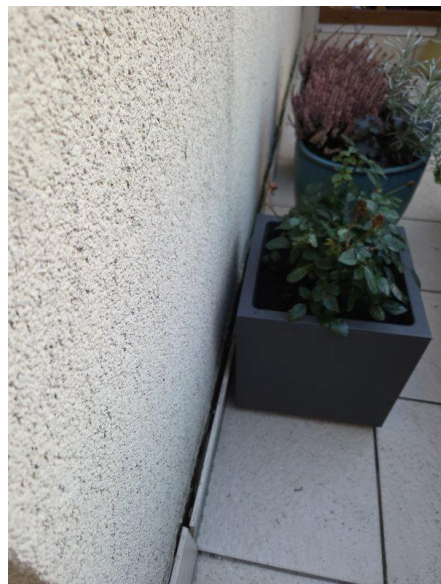
Fot. 17 - Zacieki okapu na elewację. Brak odbojnika.



Fot. 18 - Przeciw spadki na obróbce blacharskiej okapu

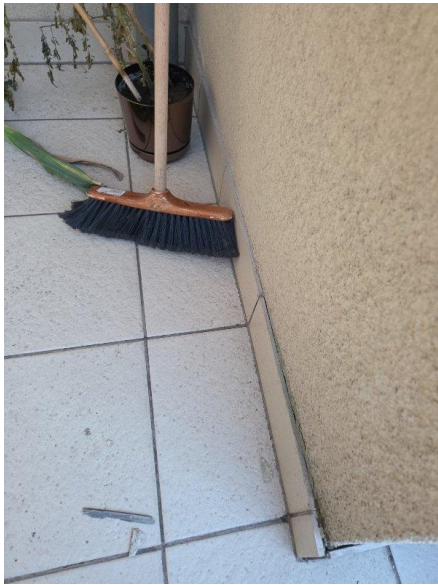


Fot. 19 - Całkowicie odspojony cokolik z płytek ceramicznych



Fot. 20 - j.w

Przeciek z balkonu



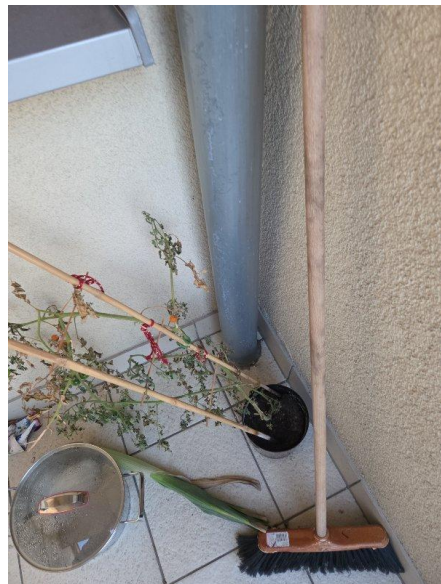
Fot. 21 - j.w



Fot. 22 - Brak odbojnika blaszanego przy wcięciu w elewację - widoczne zacieki. Nieszczelności na połączeniach blachy.



Fot. 23 - Na sąsiednich balkonach degradacja wypraw elewacyjnych.

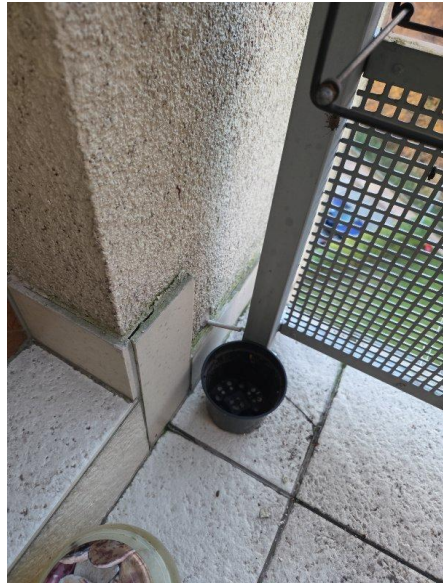


Fot. 24 - Widoczny przepust przez płytę balkonową

Przeciek z balkonu



Fot. 25 - Na balkonie parapet okienny osadzony w poziomie - brak poprawnych spadków



Fot. 26 - Pęknięcia płytek oraz odspojenie cokołu

#5

**Zalecenia i wnioski techniczne po wizji lokalnej z dnia 05.11.2025 r.****Lokale objęte oględzinami:** nr 7, 8, 10**1. Przejście rury spustowej przez płytę balkonową (lokale nr 7 i 10)**

W miejscu przejścia pionu rury spustowej przez płytę balkonową stwierdzono bardzo duże rozszczelnienie, które powoduje namakanie ścian konstrukcyjnych oraz przenikanie wody do warstw balkonu i pomieszczeń poniżej.

**Zaleca się:**

- całkowity demontaż istniejącej rury spustowej,
- wykonanie nowego przepustu z systemowym kołnierzem uszczelniającym (np. EPDM lub PVC) przez płytę balkonową,
- ponowny montaż rury po wykonaniu przepustu i uszczelnieniu,
- odtworzenie warstw posadzki i tynku elewacyjnego w rejonie przepustu.

W tym miejscu należy zachować szczególną staranność przy uszczelnieniu przejścia, ponieważ jest to główne źródło przecieku i zawilgoceń ścian.

**2. Stan techniczny balkonów (lokale nr 7 i 10)**

Stwierdzono liczne odspojenia płytek (częściowo głucho), ubytki fug, zawilgocenia i uszkodzenia warstw izolacyjnych. Hydroizolacja utraciła swoje właściwości, co powoduje wnikanie wody w konstrukcję.

**Zaleca się wykonanie kompleksowego remontu balkonów**, prowadzonego w następującej technologii i kolejności:

1. Podcięcie elewacji (warstwy ocieplenia) wzdłuż strefy przyściennej balkonu na wysokość umożliwiającą poprawne wywinięcie hydroizolacji na ścianę konstrukcyjną budynku (ok. 10–15 cm).
2. Skuć istniejące warstwy posadzkowe oraz okładziny ceramiczne jedynie do warstwy spadkowej, bez naruszania konstrukcji płyty żelbetowej.
3. Wykonać nową hydroizolację (mineralną lub membranową), szczelnie wywinętą na ścianę konstrukcyjną pod podcięciem elewacji.
4. Po wykonaniu wywinięcia izolacji — uzupełnić przestrzeń przyścienną styropianem hydrofobowym lub styrodurem (XPS).
5. Zamknąć strefę przyścienną i wykończyć tynkiem żywicznym lub silikonowym dopasowanym kolorystycznie do elewacji.
6. Ułożyć nową warstwę wykończeniową w jednej z zalecanych technologii:

- **wariant A:** płytki gresowe mrozoodporne na elastycznej zaprawie klejowej z dylatacjami i elastycznymi fugami,
- **wariant B:** membrana hydroizolacyjna + legary aluminiowe/kompozytowe + deska kompozytowa tarasowa (system wentylowany),
- **wariant C:** płytki tarasowe na dystansach (system podniesiony, z możliwością odprowadzenia wody pod okładziną).

### 3. Zacieki i uszkodzenia sufitu (lokal nr 8)

Na suficie i krawędzi balkonu powyżej stwierdzono złuszczenia tynku, wysolenia i odspojone cokoliki ceramiczne.

#### Zaleca się:

- wykonanie kompleksowych prac naprawczych na balkonie powyżej,
- rekonstrukcję cokolików,
- odtworzenie hydroizolacji,
- naprawę i odmalowanie sufitu po całkowitym wyschnięciu konstrukcji,
- analogicznie jak balkony 7 i 10.

### 4. System odprowadzenia wody opadowej

Na całym pionie balkonów woda opadowa spływa z wyższych kondygnacji na niższe, a z parteru – bezpośrednio na teren przy elewacji.

#### Zaleca się:

- montaż systemu orynnowania balkonów – rynien okapowych z rurami spustowymi prowadzonymi po krawędziach balkonów,
- umożliwi to kontrolowane odprowadzenie wody i ochronę czoła balkonów oraz elewacji.

### 5. Obróbki blacharskie i spadki

Na balkonach stwierdzono liczne przeciwspadki oraz nieprawidłowe odgięcia obróbek.

#### Zaleca się:

- wymianę wszystkich obróbek blacharskich,
- wykonanie nowych z zachowaniem spadku min. 2% w kierunku zewnętrznym,
- wcięcie obróbek w ścianę min. 2 cm oraz zastosowanie odbojników okapowych,
- zabezpieczenie krawędzi przed podciekaniem wody.

**Podsumowanie**

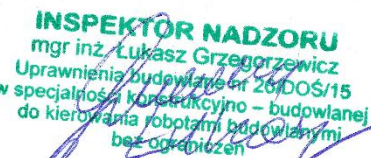
Stan techniczny balkonów w pionie lokali nr 7–10 należy uznać za **niezadowalający**. Izolacja przeciwwodna nie spełnia funkcji, a przepusty i obróbki wykonano niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej.

**Kluczowe zalecenia:**

- wykonanie szczelnych przepustów z kołnierzem,
- nowa hydroizolacja z wywinięciem na ściany konstrukcyjne,
- wymiana obróbek blacharskich z poprawnym spadkiem,
- montaż orywnowania balkonowego.

**Opracował:**

**INSPEKTOR NADZORU**  
mgr inż. Lukasz Grzegorzewicz  
Uprawnienia budowlane nr 26/DOS/15  
w specjalności konstrukcyjno – budowlanej  
do kierowania robotami budowlanymi  
bez ograniczeń



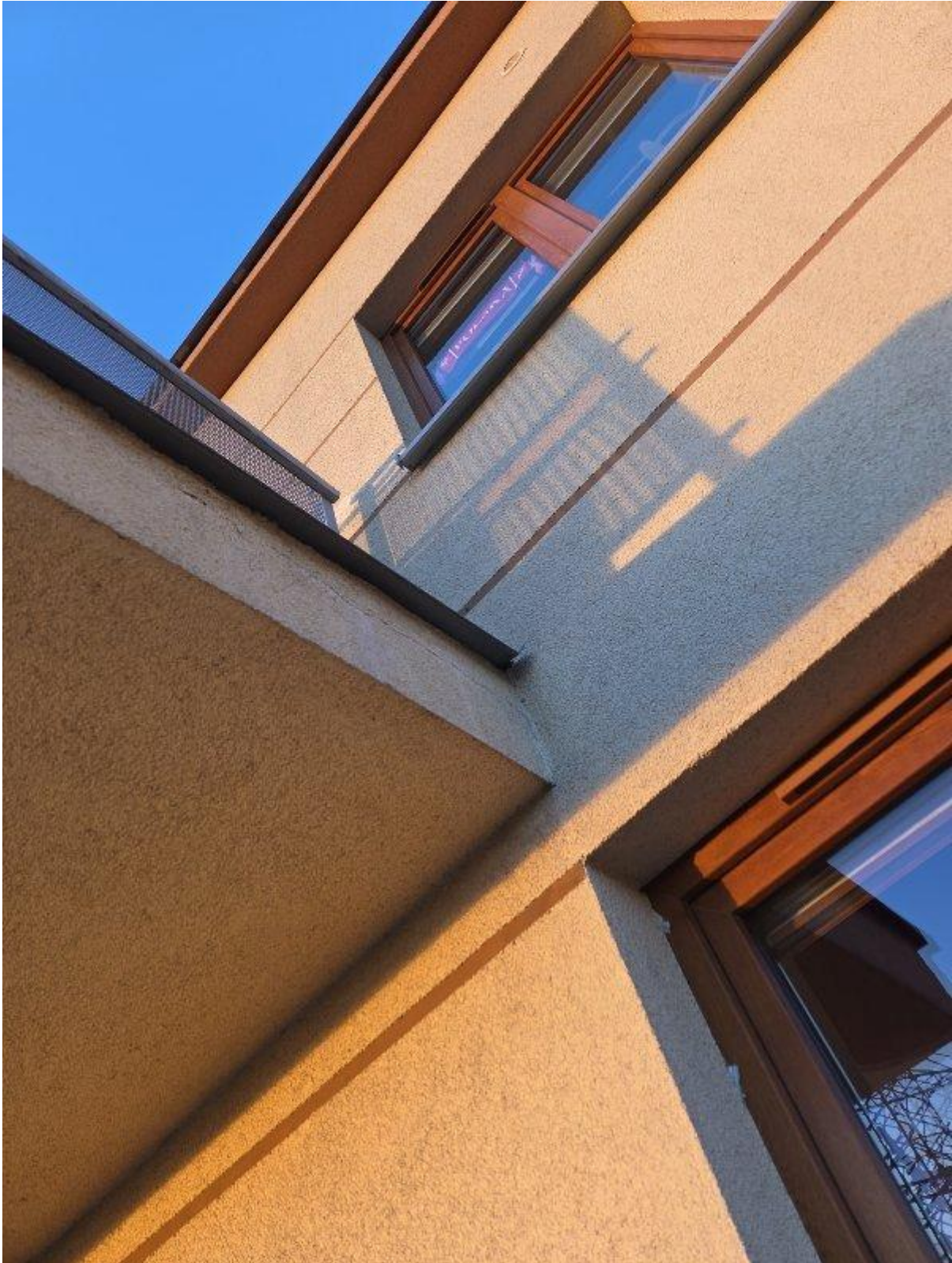
# DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

---

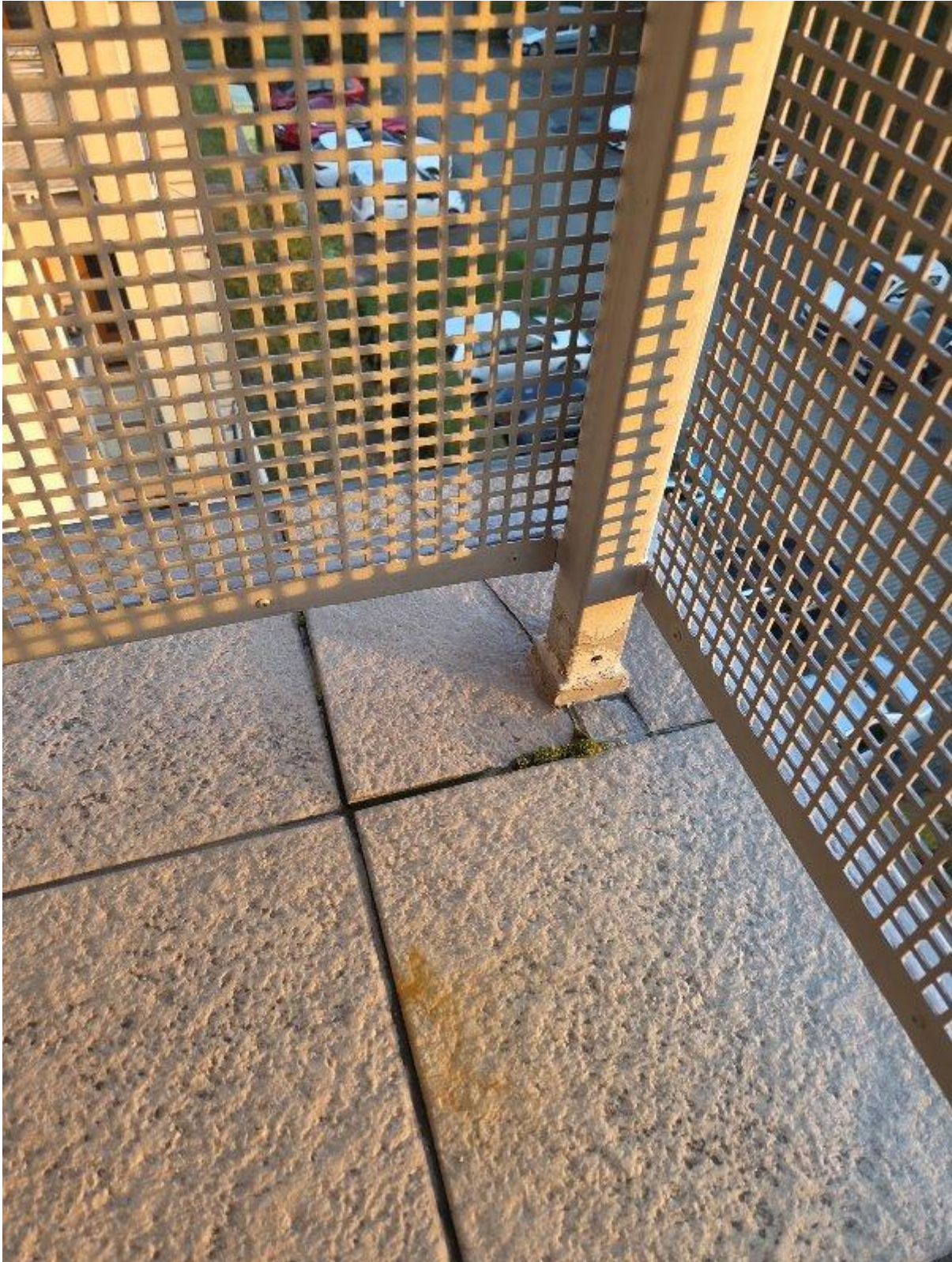
LICZBA ZDJĘĆ: 26



Fot. 1 - Występuje duży przeciek w miejscu przejścia pionu rury spustowej przebiegającej z dachu.



Fot. 2 - Na policzku balkonu powyżej widoczne duże odspojenie wyprawy tynkarskiej. Tynk jest zawilgocony.



Fot. 3 - Na balkonie widoczne duże odspojenie płytki ceramicznej w narożniku przy słupku balustrady. Występują ubytki fugi.



Fot. 4 - Głuche płytki dwóch rzędach wzdłuż pasa okapowego oraz częściowo na trzecim rzędzie.



Fot. 5 - W pomieszczeniu kuchni występuje zawilgocenie w ościeżu okiennym oraz odpojenie płytek od ściany przy oknie



Fot. 6 - Widoczne ślady zacieków oraz złuszczone tynki na krawędzi sufitu - spód płyty balkonu powyżej



Fot. 7 - Występują ubytki wypraw tynkarskich.



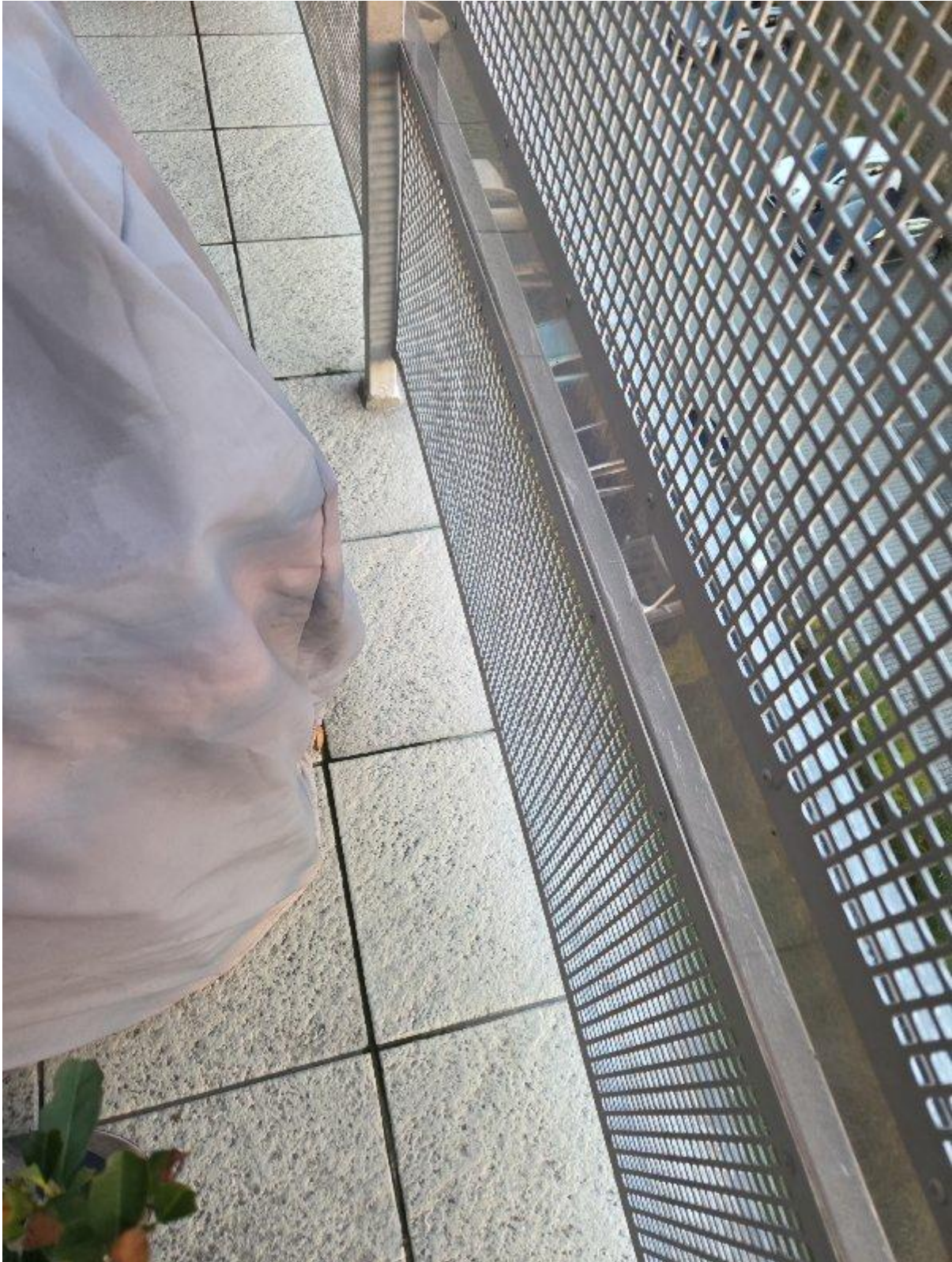
Fot. 8 - Na krawędzi balkonu duże wysolenie na skutek ściekania wody z balkonu powyżej



Fot. 9 - Widok na balkony sąsiedniej klatki - również występują uszkodzenia elewacji oraz zacieki na policzkach balkonów



Fot. 10 - Miejsce przejścia rury spustowej przebiegającej z dachu przez płytę balkonową. Na ścianach widoczna napęczniała powłoka tynkarska.



Fot. 11 - Na samym balkonie i głucho okładziny ceramiczne wzdłuż krawędzi okapu



Fot. 12 - W narożniku obróbka jest odgięta do góry lecz nie wcięta w ścianę.



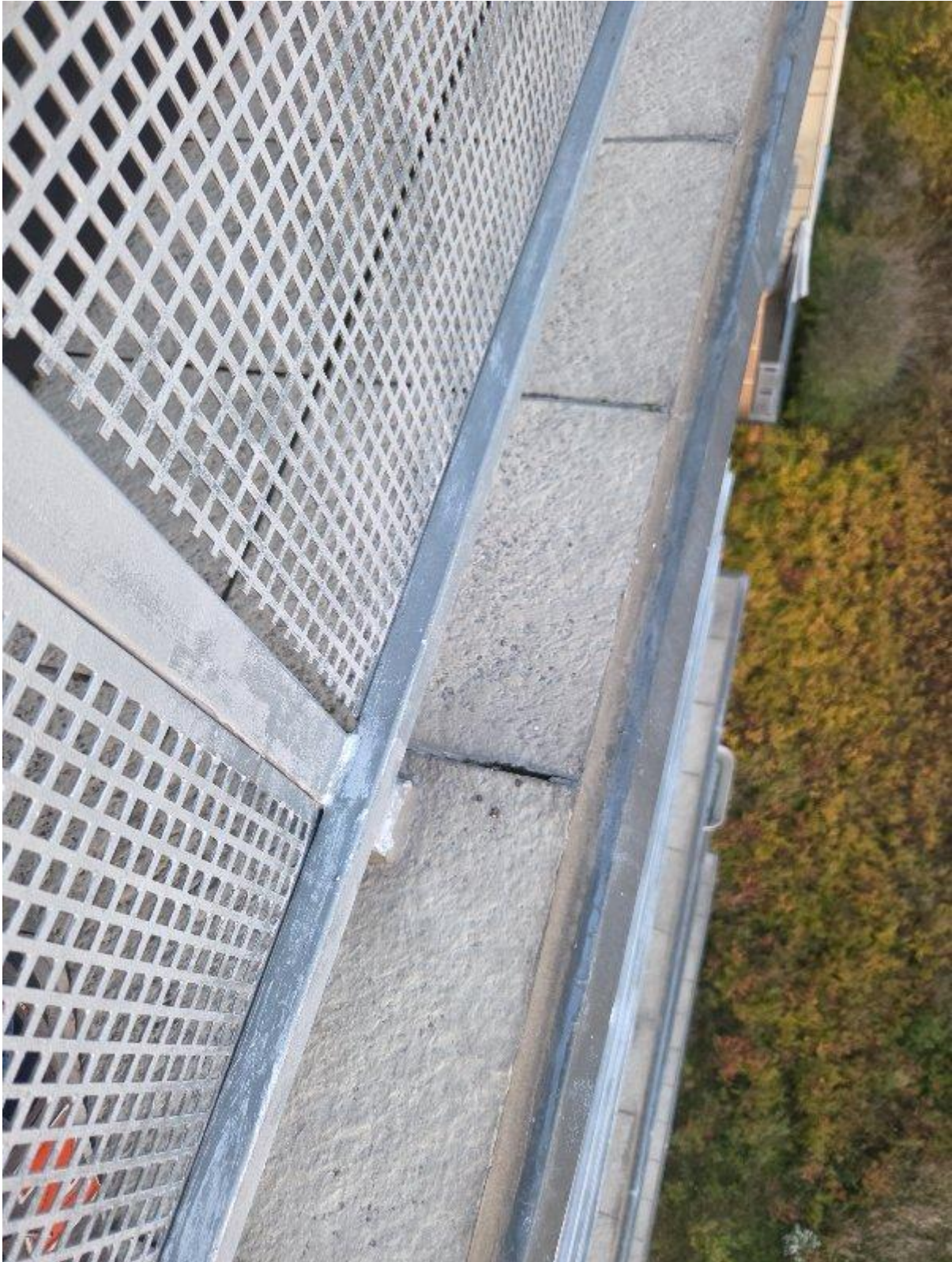
Fot. 13 - W narożniku zewnętrznym płytki ceramiczne odspojone i podniesione. Poniżej znajduje się zacieki na policzku balkonu.



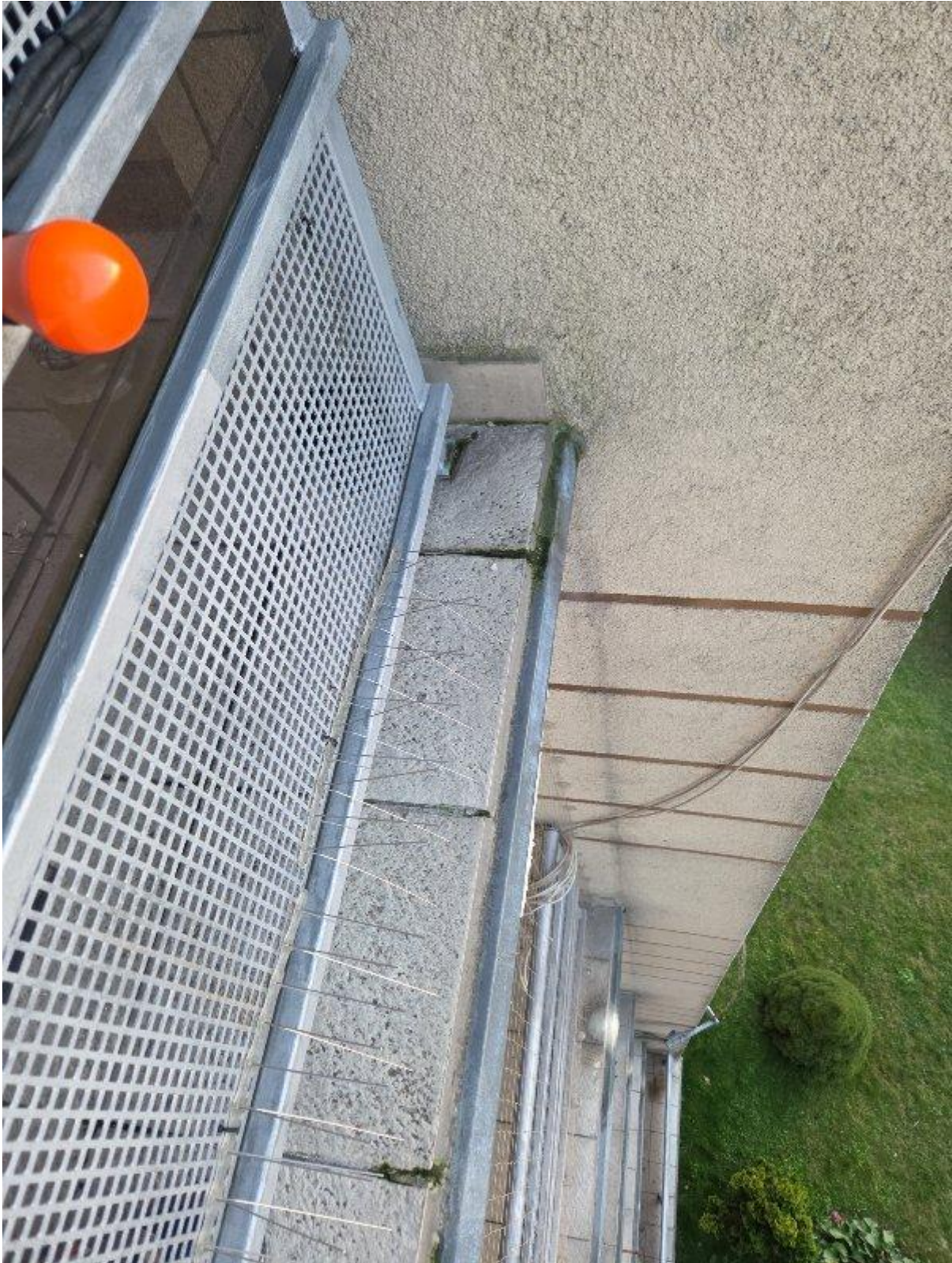
Fot. 14 - Głuche płytki w dwóch rzędach wzdłuż okapu



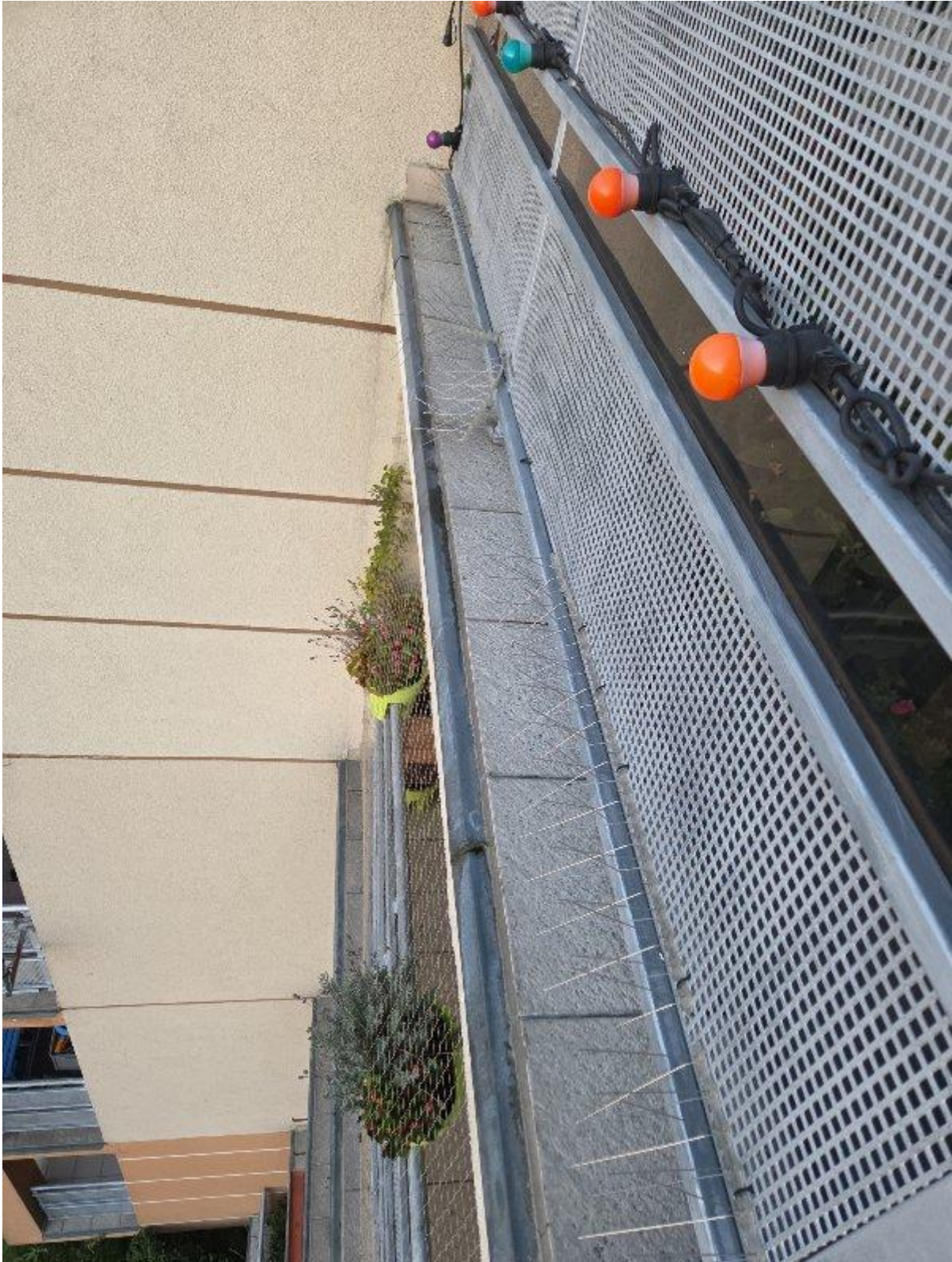
Fot. 15 - Widoczne zawilgocenia spoin między płytkami



Fot. 16 - Lokalne ubytki fugi przy okapie



Fot. 17 - Zacieki okapu na elewację. Brak odbojnika.



Fot. 18 - Przeciw spadki na obróbce blacharskiej okapu



Fot. 19 - Całkowicie odspojony cokolik z płytek ceramicznych



Fot. 20 - j.w



Fot. 21 - j.w



Fot. 22 - Brak odbojnika blaszanego przy wcięciu w elewację - widoczne zacieki. Nieszczelności na połączeniach blachy.



Fot. 23 - Na sąsiednich balkonach degradacja wypraw elewacyjnych.



Fot. 24 - Widoczny przepust przez płytę balkonową



Fot. 25 - Na balkonie parapet okienny osadzony w poziomie - brak poprawnych spadków



Fot. 26 - Pęknięcia płytek oraz odspojenie cokołu