

OCENA STANU TECHNICZNEGO

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
44 – 200 Rybnik;
ul. Kościuszki 17

Temat: **OCENA STANU TECHNICZNEGO POD KĄTEM OPRACOWANIA
PRZEDMIARÓW I KOSZTORYSÓW NA REMONT BUDYNKU
USŁUGOWEGO PRZY UL. BIAŁYCH 7 W RYBNIKU**

Lokalizacja: 44 – 200 Rybnik
ul. Białych 7
Działki nr 2510/105, 2155/112, 4174/112, 4172/112
Obręb ewidencyjny : Rybnik

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot i zakres inwestycji.
2. Cel opracowania.
3. Podstawa formalno – prawna.
 - 3.1. Skrócony opis techniczny budynku.
4. Opis oceny stanu technicznego.

1. Temat opracowania

Tematem opracowania jest wykonanie oceny stanu technicznego budynku pod kątem opracowania przedmiarów i kosztorysów remontu budynku usługowego przy ul. Białych 7 w Rybniku.

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wielokondygnacyjny budynek usługowy położony przy ul. Białych 7 w Rybniku na działkach nr 2510/105, 2155/112, 4174/112, 4172/112.

3. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego wykonywana w zakresie i formie wystarczającej tylko i wyłącznie do przygotowania przedmiarów i kosztorysów remontu przedmiotowego budynku. Niniejsza ocena stanu technicznego budynku nie stanowi podstawy do opracowania jakiegokolwiek projektu budowlanego. W celu wykonania projektu remontu budynku konieczne jest wykonanie niezależnej ekspertyzy budowlanej obiektu.

4. Podstawa formalno – prawna

Podstawa opracowania stanowi:

- zlecenie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Rybniku przy ul. Kościuszki 17
- wizja lokalna w terenie,
- aktualne obowiązujące normy i przepisy prawne.

4.1. Skrócony opis techniczny budynku.

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem usługowym o całorocznym użytkowaniu. Budynek jest częściowo podpiwniczony. Posiada pięć kondygnacji nadziemnych: parter oraz cztery piętra. Bryła budynku jest zwarta wzniesiona na planie prostokąta o wymiarach 12,26x36,26m. Budynek przekryty jest stropodachem, kryty papą. Od strony elewacji tylnej do budynku będącego przedmiotem opracowania dobudowano część parterową o wymiarach zewnętrznych 4,99x32,93m, zawierającą również wiatę. Dobudowana część budynku zamknięta jest stropodachem wentylowanym, wiatę zaś posiada przekrycie z blachy trapezowej.

Główna część budynku:

Budynek wielokondygnacyjny wzniesiony został w konstrukcji mieszanej. Ściany kondygnacji podziemnej wzniesiono z cegły pełnej. Nadziemne ściany zewnętrzne budynku wykonane są w formie konstrukcji ramowej z betonu zbrojonego wylewanego na budowie, z wypełnieniem cegłą ceramiczną. Ściany te posiadają grubość 42cm. Wewnętrzne ściany usztywniające wykonane są z żelbetowych elementów prefabrykowanych o gr. 16cm. W budynku występują kominy tradycyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej. Strop nad piwnicą wykonany został w postaci stropu na belkach z betonu sprężonego z wypełnieniem pustakami ceramicznymi. Schody wewnętrzne prefabrykowane. Okna i drzwi zewnętrzne w budynku są bardzo zróżnicowane. Występują okna PCV, drewniane, aluminiowe. Elewacja budynku w poziomie parteru wykończona tynkiem cementowo-wapiennym, na wyższych kondygnacjach - drobnowymiarowymi płytkami elewacyjnymi.

Dobudowana część budynku:

Dobudowana parterowa część budynku została wzniesiona w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne wykonane są z cegły pełnej o gr. 53cm. Kominy murowane zakończone betonową czapą kominową. Stolarka okienna aluminiowa. Drzwi zewnętrzne stalowe. Elewacja wykończona tynkiem cementowo-wapiennym malowanym.

5. Opis oceny stanu technicznego.

Oznaczenia stanu technicznego oznacza:

- b. dobry – istniejący stan elementu idealny, nie wymaga żadnych napraw i remontów,
- dobry – istniejący stan elementu nie budzi zastrzeżeń, element w chwili obecnej nie wymaga napraw ani remontów,
- średni – istniejący stan elementu wymaga naprawy w najbliższym czasie,
- zły – istniejący stan elementu wymaga natychmiastowego kapitalnego remontu bądź wymiany. Zaniedbanie w tym zakresie spowodować może zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, mienia, środowiska i ludzi tam przebywających.

6. Ocena stanu technicznego

6.1. Ocena stanu technicznego głównej części budynku

Fundamenty – nie poddano analizie ani odkrywkom.

Ściany fundamentowe - Ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej oceniono na podstawie ich wyglądu dostępnego od strony pomieszczeń piwnicy. Ściany pokryte są tynkiem cementowo-wapiennym, który w wielu miejscach uległ odspojeniu, kruszy się i odpada płatami. Widoczny mur ceglany jest zawilgocony. Na tej podstawie sądzić można, iż ściany fundamentowe nie posiadają właściwej izolacji przeciwwilgociowej. Na ścianach nie odnaleziono widocznych rys, spękań ani większych uszkodzeń.

Stan techniczny fundamentowych ścian murowanych jest średni.

Ściany zewnętrzne – Nadziemne ściany zewnętrzne budynku wykonane są w formie konstrukcji ramowej z betonu zbrojonego wylewanego na budowie, z wypełnieniem cegłą ceramiczną. Ściany te posiadają grubość 42cm. Wewnętrzne ściany usztywniające wykonane są z żelbetowych elementów prefabrykowanych o gr. 16cm. Stan techniczny konstrukcji nośnej oceniono na podstawie jej wyglądu od strony zewnętrznej jak i od strony pomieszczeń budynku. Nie przeprowadzono specjalnych badań ani odkrywek. Jednak nawet powierzchowne oględziny budynku pozwoliły stwierdzić, iż ściany zewnętrzne budynku posiadają uszkodzenia. Większość uszkodzeń zaobserwowano na dolnej powierzchni elementów żelbetowych przebiegających nad oknami, na których to widoczne są pręty zbrojeniowe pozbawione otuliny. Odkryte pręty ulegają powolnej korozji. Skala występowania uszkodzeń jest duża, ze względu na fakt, że dotyczą niemal wszystkich przęseł usytuowanych nad oknami, zarówno na elewacji frontowej jak i tylnej, a także fragmentami na elewacji bocznej.

Stan techniczny ścian zewnętrznych jest średni.

Ściany wewnętrzne usztywniające – ściany wewnętrzne usztywniające to ściany żelbetowe prefabrykowane o gr. 16cm łączone z żelbetową konstrukcją budynku za pośrednictwem łączników stalowych widocznych od zewnątrz budynku. Od zewnątrz ściany te pokryte są drobnowymiarowymi płytkami elewacyjnymi, od wewnątrz wykończone tynkiem cementowo-wapiennym. Oględziny ścian nie wykazały żadnych uszkodzeń, zarysowań które mogłyby świadczyć o uszkodzeniach zagrażających bezpieczeństwu dalszego użytkowania. Jednakże łączniki stalowe łączące ww. ściany z żelbetową konstrukcją budynku pozostają odkryte i niezabezpieczone antykorozyjnie.

Stan techniczny ścian usztywniających jest dobry.

Ściany działowe - Ściany działowe wykonane zostały jako murowane z cegły ceramicznej lub w technologii suchej zabudowy o gr. 6 - 25cm. Przeprowadzone oględziny ścian nie wykazały poważnych uszkodzeń zagrażających bezpieczeństwu. **Stan techniczny ścian działowych jest dobry.**

Strop nad piwnicą – strop wykonany został jako strop na belkach z betonu sprężonego z wypełnieniem z pustaków. Na powierzchni stropu zaobserwowano pęknięcie przebiegające wzdłuż belki stropowej na długości niemal całego stropu nad pomieszczeniem węzła cieplnego. Pęknięcie zilustrowano na fot nr 36, nr 37, nr 38. Wyżej wymienione pęknięcie stanowi uszkodzenie konstrukcji stropu zagrażające bezpieczeństwu dalszego użytkowania obiektu. W związku z powyższym należy przeprowadzić niezależną ekspertyzę budowlaną zawierającą zalecenia dotyczące ewentualnej naprawy lub wymiany stropu.

Stan techniczny stropu jest zły.

Schody wewnętrzne – Schody wewnętrzne to schody prefabrykowane wykończone lastrykiem.

Stan techniczny schodów zaklasyfikować można jako dobry.

Schody zewnętrzne - Schody zewnętrzne prowadzące do głównego wejścia do budynku to schody betonowe. Schody zewnętrzne prowadzące do piwnicy to schody żelbetowe. Wymiary schodów zewnętrznych nie spełniają wymagań warunków technicznych. Szerokość biegu schodowego prowadzącego do piwnicy wynosi w świetle przejścia jedynie 77cm.

Balustrady schodów zewnętrznych – Schody zewnętrzne prowadzące do głównego wejścia do budynku posiadają balustradę wykonaną ze stali nierdzewnej. Stan techniczny ww. balustrady jest dobry. Natomiast zejście zewnętrzne do piwnicy posiada wątpliwe zabezpieczenie balustradą bez wypełnienia. Wysokość balustrady (h=89cm) nie spełnia wymagań warunków technicznych. Stan techniczny ww. balustrady jest zły. **Stan techniczny balustrad schodów zewnętrznych jest zróżnicowany - wg zamieszczonego wyżej opisu.**

Balustrady schodów wewnętrznych – Schody wewnętrzne budynku posiadają balustrady stalowe, malowane. Wysokości balustrad nie spełniają wymagań warunków technicznych.

Stolarka okienna – okna budynku są zróżnicowane- wykonane z PCV drewna, stali lub aluminium. Na parterze budynku w poziomie parteru w strefie wejścia znajduje się przeszklona ściana osłonowa o konstrukcji stalowej. Stan techniczny stolarki okiennej również jest zróżnicowany. Okna wykonane z PCV oraz aluminium posiadają dobry stan techniczny, natomiast okna drewniane są nieszczelne, ich kształt jest wypaczony, zabezpieczająca powłoka malarska łuszczy się i odpada. Przeszklona ściana osłonowa o konstrukcji stalowej ulega korozji, powłoka malarska nie spełnia już swej roli ochronnej. Okna drewniane nie

spełniają nawet w najmniejszym stopniu wymagań izolacyjności cieplnej. Ponadto ściana osłonowa nie spełnia żadnych wymagań techniczno - użytkowych stawianych tego typu przegrodom. Stan techniczny stolarki drewnianej oraz przeszklonej ściany osłonowej jest średni. Pod względem estetycznym razi również różnorodna kolorystyka okien: biała, brązowa, stalowa, niebieska.

Stan techniczny stolarki okiennej jest zróżnicowany - wg zamieszczonego wyżej opisu.

Stolarka drzwiowa – główne drzwi zewnętrzne stanowią część przeszklonej ściany osłonowej. Drzwi zewnętrzne prowadzące na tyły budynku to drzwi stalowe. Szerokość drzwi zewnętrznych prowadzących na tyły budynku wynosi w świetle przejścia jedynie 84cm.

Stan techniczny drzwi zewnętrznych jest zły.

Kominy – przewody kominowe wykonane są z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ponad dachem kominy wykończone tynkiem cementowo-wapiennym. Czapy kominowe wykonane jako betonowe wylewane. Piony kominowe zawierają tylko przewody wentylacyjne. Mury kominów wzniesionych na zewnątrz budynku wzdłuż bocznej ściany wykazują liczne spękania, na wielu kominach cegła kruszy się i odpada. Czapy kominowe spękane i przepalone. Kominy te za pomocą ściągów mocowane są do ściany budynku. Tynk ze ścian kominów odspojony odpada płatami.

Stan techniczny przewodów kominów ponad dachem jest średni.

Tynki zewnętrzne, okładziny powłoka malarska – elewacje boczne budynku oraz elewacja frontowa w poziomie parteru pokryte zostały tynkiem cementowo – wapiennym. Wyższe kondygnacje elewacji frontowej oraz tylnej wykończone zostały drobnowymiarowymi płytkami elewacyjnymi. Tynki, zwłaszcza na elewacjach bocznych są popękane, występują liczne tzw. głuche miejsca oraz spore ubytki. Attyka budynku nie została w ogóle wykończona wyprawą tynkarską. Okładzina w postaci płytek elewacyjnych jest w miejscach występowania elementów żelbetowych budynku bardzo mocno zabrudzona, w wielu miejscach płytki są uszkodzone, a także wybrakowane. Istnieje ryzyko dalszego odrywania się kolejnych części okładziny.

Stan techniczny tynków, okładzin i powłoki malarskiej jest średni.

Izolacja termiczna – przegrody zewnętrzne budynku nie posiadają izolacji termicznej. Współczynniki izolacyjności termicznej poszczególnych przegród nie spełniają aktualnych wymagań Warunków Technicznych

Obróbki blacharskie attyki – Attyka budynku została wykończona obróbką blacharską z blachy stalowej ocynkowanej. Na skutek działania zmiennych warunków atmosferycznych, a zwłaszcza siły wiatru, kształt obróbek blacharskich został zdeformowany.

Stan techniczny obróbek blacharskich jest średni.

Orynnowanie – Orynnowanie budynku głównego wykonane jest z blachy tytanowo-cynkowej.

Stan techniczny orynnowania jest dobry.

Parapety zewnętrzne – W budynku występują parapety zewnętrzne ze stali powlekanej oraz stali ocynkowanej. Stan techniczny parapetów jest zróżnicowany. Stan techniczny parapetów ze stali powlekanej w większości jest dobry, natomiast parapetów z blachy niepowlekanej jest średni. Parapety te ulegają zaawansowanej korozji. W najgorszym stanie technicznym są parapety okien na IV piętrze budynku. Pod względem estetycznym uderza również ich zróżnicowana kolorystyka.

Stan techniczny parapetów jest zróżnicowany – wg powyższego opisu.

Posadzki – W budynku występują różnego rodzaju posadzki. W korytarzach piwnicy oraz pomieszczeniach technicznych występują posadzki betonowe zatarte na gładko i malowane farbą olejną, która łuszczy się i odpada. W pomieszczeniu użytkowym w piwnicy znajduje się posadzka wykończona linoleum. Główny hol na parterze posiada posadzkę z płytek kamiennych, korytarze parteru - posadzkę z płytek lastriko, korytarze wyższych kondygnacji jak również większość pomieszczeń użytkowych - posadzkę w postaci wykładzin PCV. Sanitariaty - posadzkę z płytek ceramicznych. Posadzki w budynku posiadają pewne ubytki. Część płytek ceramicznych korytarzy i holu jest popękana i uszkodzona, wykładziny PCV są miejscami wytarte, zdarta jest ich powłoka ochronna.

Stan techniczny posadzek jest średni.

Drzwi wewnętrzne - drzwi wewnętrzne w budynku są bardzo zróżnicowane. Niemal na każdym piętrze występują inne drzwi. W piwnicy występują drzwi drewniane malowane oraz drzwi stalowe do pomieszczenia węzła cieplnego. Na pozostałych kondygnacjach przeważają drzwi pełne z materiałów drewnopodobnych wykończone okleiną. Zastrzeżenia budzą drzwi do sanitariatów: pomieszczeń i kabin sanitarnych, które nie posiadają otworów wentylacyjnych.

Stan techniczny drzwi wewnętrznych jest zróżnicowany - wg powyższego opisu .

Powłoka malarska, okładziny ścian - Ściany wewnętrzne ciągów komunikacyjnych pokryte są do wysokości 1,3m farbą olejną powyżej farbą akrylową w kolorach pastelowych. Ściany pomieszczeń sanitarnych wykończone są płytkami ceramicznymi do wysokości 2,0m, powyżej malowane farbą akrylową. Ściany malowane farbami akrylowymi wymagają odświeżenia, natomiast płytki ceramiczne charakteryzują się dobrym stanem technicznym.

Stan techniczny powłok malarskich oraz okładzin wewnątrz budynku jest dobry .

Instalacje – budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, odgromową, centralnego-ogrzewania zasilaną z węzła cieplnego

- **kanalizacja sanitarna** - Piony (Φ110 mm) i poziomy kanalizacji sanitarnej wykonano z żeliwa. Przewody kanalizacji sanitarnej w pomieszczeniu węzła cieplnego są w wielu miejscach bardzo mocno skorodowane. Na skutek występowania awarii żeliwo w wielu miejscach zastąpiono rurami PVC. Połączenia te są nieszczelne i prowadzą do dalszej korozji. Ponadto ze względu na długi czas użytkowania ww. instalacji oraz zastosowane w niej żeliwo, które jest materiałem podatnym na zarastanie biologiczne, istnieje obawa co do pełnej drożności kanalizacji sanitarnej.

Stan techniczny instalacji kanalizacyjnej można ocenić jako średni.

- **instalacja wody zimnej** - Instalacja wody zimnej wykonana pierwotnie z rur stalowych w wielu miejscach odcinkowo zastąpiona rurami PVC. Część pozostawionych rur stalowych jest bardzo skorodowana i nieszczelna. Instalacja wody prowadzona jest natynkowo.

Stan techniczny instalacji wodny można ocenić jako średni.

– instalacja elektryczna - budynek zasilany jest napięciem 400/230 V. Instalacja elektryczna budynku została wykonana w układzie TN-C, przewodami z żyłami aluminiowymi.

Instalacja nie ma uziemienia. Instalacja elektryczna budynku nie spełnia obecnych wymogów ochrony przeciwporażeniowej i nie jest dostosowana do obciążenia mocą wymaganą przez nowoczesne odbiorniki energii elektrycznej. Instalacja odgromowa wykazuje duży stopień zużycia. W instalacji nie ma

zainstalowanych ochronników przepięciowych. Instalacja eksploatowana jest od końca lat 60. ubiegłego wieku, czyli około 50 lat i wykazuje duży stopień zużycia, występują w niej liczne braki osprzętu elektrycznego (oprawy oświetleniowe, pokrywy puszek).

Stan techniczny instalacji elektrycznej można ocenić jako zły. Instalację elektryczną budynku należy bezwzględnie wymienić na nową, spełniającą wymagania obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.

– **instalacja C.O.** - Instalacja centralnego ogrzewania zasilana jest z węzła ciepłego zlokalizowanego w pomieszczeniu w piwnicy. Większość instalacji c.o. wykonana jest z żeliwa. Przewody instalacji w piwnicy w pomieszczeniu węzła ciepłego są w wielu miejscach mocno skorodowane, zawory wybrakowane, zapieczone. Izolacja termiczna przewodów zniszczona, rozerwana. Na pozostałych kondygnacjach budynku instalacja centralnego ogrzewania również prowadzona rurami żeliwnymi, jednak malowanymi i zabezpieczonymi antykorozyjnie. W budynku występują odbiorniki ciepła w postaci żebranych grzejników żeliwnych oraz stalowych grzejników rurowo-żebranych typu Faviera. Grzejniki te nie posiadają zaworów.

Stan techniczny instalacji c.o. jest średni.

6.2. Ocena stanu technicznego dobudowanej części budynku:

Fundamenty – nie poddano analizie ani odkrywkom.

Ściany fundamentowe - nie poddano analizie ani odkrywkom.

Ściany zewnętrzne – Nadziemne ściany zewnętrzne dobudowanej części budynku zostały wymurowane z cegły pełnej.

Stan techniczny ścian zewnętrznych jest dobry

Ściany wewnętrzne - Ściany działowe wykonane zostały jako murowane z cegły ceramicznej lub w technologii suchej zabudowy. Przeprowadzone oględziny ścian nie wykazały poważnych uszkodzeń zagrażających bezpieczeństwu.

Stan techniczny ścian wewnętrznych jest dobry.

Stropodach - W tej części budynku występuje stropodach wentylowany kryty papą. Warstw stropodachu nie poddano odkrywkom.

Zadaszenie wiaty - Wiata zadaszona jest pokryciem z blachy trapezowej mocowanej do stalowych profili zamkniętych opartych na ścianach zewnętrznych. Powłoka malarska blachy jest zniszczona. Widoczne są liczne miejsca nie pokryte farbą. Blacha ulega powolnej korozji. Przekrycie wiaty nie jest uszczelnione w miejscu połączenia ze ścianą wielokondygnacyjnej części budynku, która ulega zawilgoceniu.

Stan techniczny zadaszenia wiaty jest zły.

Zadaszenie wejścia do budynku - Wejście do tej części budynku posiada zadaszenie w postaci płyty betonowej opartej na ścianach murowanych. Pokrycie daszku stanowi blacha płaska. Od spodu daszek wykończony jest tynkiem cementowo-wapiennym malowanym. Blacha stanowiąca pokrycie daszku jest miejscami uszkodzona i wygięta. Powłoka malarska jest odspojona i odpada płatami.

Stan techniczny zadaszenia wejścia jest średni.

Schody zewnętrzne - Schody zewnętrzne do tej części budynku to schody betonowe zatarte na gładko,

Stan techniczny schodów zewnętrznych jest dobry.

Stolarka okienna – okna w tej części budynku to okna aluminiowe

Stan techniczny okien jest dobry.

Stolarka drzwiowa – Na zewnętrzną stolarkę drzwiową tej części budynku składają się jednoskrzydłowe drzwi stalowe, dwuskrzydłowe drzwi stalowe oraz bramy ażurowe stanowiące wejścia do wiaty. Jednoskrzydłowe drzwi zewnętrzne posiadają wymiary niezgodne z wymaganiami warunków technicznych, drzwi dwuskrzydłowe nie posiadają klamki zewnętrznej, ich powłoka malarska ulega powolnym uszkodzeniom, począwszy od dolnego narożnika skrzydła drzwiowego. Bramy ażurowe składają się z ramy stalowej wypełnionej siatką metalową oraz lamelami z blachy stalowej. Całość malowana na kolor brązowy. Powłoka malarska bram jest niewystarczająca, stalowa rama bram koroduje, część lameli z blachy stalowej jest powyginana.

Stan techniczny zewnętrznej stolarki drzwiowej jest zróżnicowany - wg powyższego opisu.

Tynki zewnętrzne, okładziny powłoka malarska – elewacje tej części budynku pokryte zostały tynkiem cementowo – wapiennym. Tynki są popękane zwłaszcza na linii styku ze stropodachem budynku, występują liczne tzw. głuche miejsca oraz spore ubytki. Ze względu na nieszczelność rur spustowych, tynki wokół nich są zawilgocone i zaatakowane korozją biologiczną. Powłoka malarska łuszczy się i odpada.

Stan techniczny tynków, okładzin i powłoki malarskiej jest średni.

Kominy – przewody kominowe wykonane są z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ponad dachem kominy wykończone tynkiem cementowo-wapiennym. Czapy kominowe wykonane jako betonowe wylewane. W budynku znajdują się przewody wentylacyjne. Nie sprawdzono ich drożności.

Stan techniczny przewodów kominów ponad dachem można ocenić jako dobry.

Izolacja termiczna – przegrody zewnętrzne budynku nie posiadają izolacji termicznej. Współczynniki izolacyjności termicznej poszczególnych przegród nie spełniają aktualnych wymagań Warunków Technicznych

Obróbki blacharskie attyki – Attyka budynku została wykończona obróbką blacharską z blachy stalowej ocynkowanej.

Stan techniczny obróbek blacharskich jest dobry.

Orynowanie – Odwodnienie stropodachu tej części budynku realizowane jest za pomocą stalowych rynien i rur spustowych. Zarówno połączenia rynien jak i rur spustowych są nieszczelne, rynny i rury spustowe są dziurawe, posiadają miejsca skorodowane. Włączenie niektórych rur spustowych do kanalizacji zostało wymienione na elementy PVC. Część rur spustowych nie jest włączona do kanalizacji, a ich wylewki są uszkodzone lub wybrakowane.

Stan techniczny orynnowania jest zły.

Parapety zewnętrzne – W budynku występują parapety zewnętrzne stali ocynkowanej.

Stan techniczny parapetów zewnętrznych jest dobry.

6.3. Ogólny stan techniczny i użytkowy całości budynku

Budynek będący przedmiotem opracowania wykazuje potrzebę remontu nie tylko ze względu na stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcyjnych, instalacyjnych i wykończeniowych ale również, ze

względu na fakt, iż nie spełnia on wielu podstawowych warunków użytkowych, stawianych budynkom użyteczności publicznej:

Budynek nie jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Wejście do budynku znajdujące się powyżej poziomu terenu nie posiada pochylni dla osób niepełnosprawnych. Brak również windy umożliwiającej przemieszczanie się osób niepełnosprawnych pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami budynku. W budynku brak toalety dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Wymiary drzwi zewnętrznych stanowiących wyjście ewakuacyjne nie spełniają wymagań ochrony przeciwpożarowej, brak oświetlenia awaryjnego, brak instalacji oddymiającej. Balustrady schodów wewnętrznych nie posiadają odpowiedniej wysokości, balustrada schodów zewnętrznych zejścia do piwnicy nie posiada wypełnienia.

Pomieszczenie węzła cieplnego nie spełnia wymagań norm i przepisów warunków technicznych. Brak odpowiedniej wentylacji pomieszczenia. Aktualnie do pomieszczenia doprowadzone są przerdzewiałe stalowe kanały wentylacyjne oraz dwa kominki wentylacyjne wychodzące na zewnątrz budynku i usytuowane w pasie zieleni obok głównego wejścia do budynku. Biorąc pod uwagę fakt, że panująca w pomieszczeniu wilgoć nadal utrzymuje się na wysokim poziomie, można sądzić, iż wentylacja nie pracuje prawidłowo. Zgodnie z wymaganiami normy PN-B-02423:1999 "Ciepłownictwo. Węzły ciepłownicze. Wymagania i badania przy odbiorze" ściany i stropy pomieszczenia powinny być gładko otynkowane i pomalowane na jasny kolor powłokami chroniącymi przed przenikaniem wilgoci, podczas gdy w pomieszczeniu węzła cieplnego budynku będącego przedmiotem opracowania, ściany zewnętrzne są zawilgocone w skutek braku odpowiedniej hydroizolacji, tynk odspojony, odpadający płatami. Przywołana norma wymaga również aby podłoga w pomieszczeniu była gładka i wykonania ze spadkiem 1% w kierunku kratki ściekowej lub studzienki schładzającej. W stanie istniejącym występuje nierówna podłoga betonowa, popękana, z licznymi zagłębieniami. Pomieszczenie węzła cieplnego powinno również posiadać oświetlenie dzienne i elektryczne o odpowiednim natężeniu. Tymczasem pomieszczenie węzła cieplnego nie posiada okna, a oświetlenie elektryczne w żadnym stopniu nie spełnia wymagania normy. Całość urządzeń i elementów ciepłowniczych nie odpowiada aktualnym wymaganiom stawianym instalacjom tego typu.

Instalacja elektryczna budynku nie spełnia obecnych wymogów ochrony przeciwporażeniowej i nie jest dostosowana do obciążenia mocą wymaganą przez nowoczesne odbiorniki energii elektrycznej. Stan techniczny instalacji elektrycznej jest zły. Instalację elektryczną budynku należy bezwzględnie wymienić na nową, spełniającą wymagania obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.

Większość elementów konstrukcyjnych budynku, dostępnych do oceny, nie wykazuje uszkodzeń stwarzających bezpośrednie zagrożenie utraty stateczności budynku. Zaobserwowano jednak poważne uszkodzenie konstrukcji stropu nad piwnicą, które wymaga kapitalnego remontu bądź wymiany. Zaniedbanie w tym zakresie spowodować może zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, mienia i ludzi tam przebywających. Pozostałe zaobserwowane uszkodzenia elementów konstrukcyjnych mają charakter postępujący i w razie braku wykonania remontów również mogą doprowadzić do poważnych awarii.

6.4. Zalecane roboty remontowo-budowlane

Chcąc przywrócić obiekt do stanu spełniającego obecnie obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, należy przeprowadzić następujące roboty remontowe:

- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych
- Naprawa konstrukcyjnych elementów żelbetowych
- Wymiana stropu nad piwnicą
- Wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych
- Wymiana szklanej ściany osłonowej elewacji frontowej
- Wykonanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych nadziemnych, ścian fundamentowych oraz stropodachu i podłogi na gruncie.
- Wykonanie nowej wyprawy tynkarskiej i malarskiej na ocieplonych ścianach zewnętrznych
- Wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych
- Wykonanie i montaż dźwigu osobowego
- Dostosowanie toalety do potrzeb osób niepełnosprawnych
- Wymiana przekrycia wiaty oraz pokrycia daszku nad wejściem części parterowej
- Wymiana obróbek blacharskich
- Wymiana orynowania części parterowej
- Wymiana parapetów zewnętrznych i wewnętrznych
- Wymiana balustrad schodów wewnętrznych oraz zewnętrznych
- Wymiana posadzek holu, korytarzy i pomieszczeń użytkowych
- Wymiana drzwi sanitariatów na drzwi z kratką wentylacyjną
- Gruntowna modernizacja instalacji c.o. obejmująca modernizację węzła cieplnego, wymianę przewodów rozprowadzających ciepło, wymianę odbiorników ciepła na grzejniki nowego typu.
- Gruntowną modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej
- Gruntowną modernizację instalacji elektrycznej obejmującą wymianę rozdzielni elektrycznej podtynkowe prowadzenie przewodów elektrycznych, wymianę gniazd wtykowych oraz oprav oświetleniowych
- Wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego
- Wykonanie instalacji oddymiania
- Remont instalacji odgromowej obejmującej wymianę przewodów w postaci splotu

Wymienione wyżej zalecone roboty remontowe mogą całkowicie nie wyczerpywać rzeczywistych potrzeb remontowych budynku, ze względu na fakt, iż wykonana ocena stanu technicznego oparta została jedynie na powierzchniowych oględzinach budynku. Nie przeprowadzono specjalistycznych badań i odkrywek. W celu opracowania projektu remontu budynku należy przeprowadzić dogłębną ekspertyzę budowlaną obiektu.

Dokumentacja fotograficzna.

W czasie dokonanych badań, pomiarów wykonano zdjęcia ukazujące istniejący stan techniczny przedmiotowego budynku.