

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. OPIS TECHNICZNY
 - A. DANE OGÓLNE
 - B. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO

- II. ZAŁĄCZNIKI
 - 1. ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY INŻYNIERÓW
 - 2. UPRAWNIENIA PROJEKTANTA

OPIS TECHNICZNY

A. DANE OGÓLNE

1 PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa zawarta z Inwestorem.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
- Wytyczne opracowania ekspertyz techniczno - ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych opracowaną przez CUTOB-PZITB we Wrocławiu, czerwiec 1986 r. Autor Wincenty Winniczek.
- Uzgodnienia z Inwestorem.
- Inwentaryzacja budowlana, wizja lokalna i dokumentacja fotograficzna.
- Przepisy i normy projektowe.

2 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek siedziby rady osiedla Rady Osiedla Nr 3 w Jasionicy, Police, zlokalizowany przy ul. Piastów 46a, działki nr 644/2 i 643, obręb 1.

Zakres opracowania stanowi ekspertyza stanu technicznego istniejącego budynku.

Ekspertyza stanu technicznego elementów budynku ma na celu określenie zużycia i uszkodzenia elementów budowlanych oraz wskazanie niezbędnego zakresu robót budowlano – remontowych.

W zakres ekspertyzy wchodzi ocena stanu technicznego budynku mająca znaczenie dla planowanego remontu budynku.

Inwentaryzacja ogólnobudowlana budynku stanowi osobną część składową całości opracowania.

3 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Jasionicy przy ul. ul. Piastów 46a, na działce budowlanej o numerze geodezyjnym 644/2 i 643, obręb 1.

Obecnie obiekt objęty opracowaniem pełni funkcję budynku użyteczności publicznej z przeznaczeniem na salę widowiskowo – rozrywkową służącą mieszkańcom.

Jest to obiekt w części jednokondygnacyjny, w tylnej części (północnej) 2 – kondygnacyjny z trzema dobudowanymi parterowymi przybudówkami. Budynek jest nie podpiwniczony, wykonany w konstrukcji murowej tradycyjnej, część główna przekryta dachem wysokim dwuspadowym w konstrukcji drewnianej wieszarowej. Dachy części parterowych płaskie na belkach drewnianych.

Główna część budynku przeznaczona jest na salę widowiskowo – sceniczną. Część dwupiętrowa stanowi zaplecze socjalno – pomocnicze, jedna dobudówka przy elewacji wschodniej przeznaczona jest na kuchnię, druga od strony wschodniej stanowi wejście główne do budynku, a od strony zachodniej dobudówka pełni funkcję sanitarno – techniczną (toalety oraz kotłownia). Poddasze jest nieużytkowe.

W obecnym stanie nie można jednoznacznie odtworzyć historycznego wyglądu budynku. Na poddaszu widoczne są części rozebranych ścian i kominów. Budynek został przebudowany i rozbudowany w zależności od potrzeb. Przewidziane rozbudowy nie zawsze spełniały obecne warunki techniczne dotyczące takich obiektów, zwłaszcza części higieniczno – sanitarne i kuchenne oraz wymagania dotyczące konstrukcji budynku.

4 PODSTAWOWE DANE LICZBOWE

Pow. zabudowy	387,10 m ²
Pow. poddasza nieużytkowego	290,80 m ²
Pow. użytkowa	376,56 m ²
– parter	318,33 m ²
– piętro	58,23 m ²

Kubatura bryły głównej	2582,8 m ³
– Kubatura bryły kuchni	124,8 m ³
– Kubatura bryły wejścia	28,8 m ³
– Kubatura bryły wc	119,3 m ³

5 INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodna,
- kanalizacyjna,
- elektryczna,
- centralne ogrzewanie – z własnej kotłowni gazowej
- telefoniczna,

B. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO

1 WAŻNOŚĆ EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

Określa się ważność niniejszej oceny technicznej budynku na 12 miesięcy od daty jej wykonania. Po tym terminie, przy braku jakichkolwiek prac budowlano – remontowych należy wykonać ponownie ekspertyzę stanu technicznego budynku..

2 OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW

2.1 Kryteria klasyfikacji stanu i zużycia elementu (obiektu)

Kryterium oceny wydzielonego elementu obiektu oraz klasyfikacja technicznego stanu konstrukcji przyjmuje się według danych przytoczonych w tablicy.

Kryteria klasyfikacji stanu i zużycia elementu (obiektu)

Lp.	Klasyfikacja technicznego stanu zachowania elementu	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	dobry	0 - 15	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Wymagana jest konserwacja lub naprawa powłok malarskich podkładowych i nawierzchniowych.
2	zadowalający	16 - 30	Element utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
3	średni	31 - 50	W elementach występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	Niżej średniego (liczy)	51 - 70	W elementach występują ubytki z rozluźnieniem poszczególnych elementów (np. prefabrykatów). Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają ponadto obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub wymiana elementu.
5	zły	71 - 100	W elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrozić lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu lub całego obiektu.

2.2 Ocena stanu technicznego podłoża gruntowego

Nie przewiduje się żadnej zmiany obciążeń stałych i zmiennych oraz ingerencji w istniejącą konstrukcję budynku wpływającą na podłoże gruntowe, a co za tym idzie nie przewiduje się zmian istniejących obciążeń przekazywanych poprzez fundamenty na grunt.

Z oględzin przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnych nie stwierdzono uszkodzeń budynku i jego elementów, które mogłyby być spowodowane przeciążeniem lub nierównomiernym osiadaniem fundamentów budynku.

2.3 Ekspertyza stanu technicznego konstrukcji elementów budynku

2.3.1 *Fundamenty*

Z braku możliwości w związku, że teren jest zagospodarowany, a budynek użytkowany, nie wykonano odkrywek fundamentów, właściciel nie posiada żadnej dokumentacji istniejącego budynku. Zakłada się poprzez analogię do zlokalizowanych wokół budynków i na podstawie oględzin, że przedmiotowy budynek jest posadowiony na fundamentach bezpośrednich.

Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uszkodzeń spowodowanych przekroczeniem I lub II stanu granicznego konstrukcji. Brak widocznych osiadań, spękań ścian fundamentowych.

Stan techniczny fundamentów ocenia się na dobry.

2.3.2 *Ściany nośne*

Ściany fundamentowe z cegły pełnej.

Ściany nośne zewnętrzne z elementów ceramicznych drobnowymiarowych (cegły pełnej) na zaprawie cementowej – wapiennej.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z cegły ceramicznej na zaprawie cementowej – wapiennej.

Ściany dobudówki od strony zachodniej z bloczków betonowych.

Nie stwierdzono spękań lub rys konstrukcji ścian budynku spowodowanych przekroczeniem pierwszego i drugiego stanu granicznego.

W dobudówce od strony zachodniej stwierdzono rozluźnienie w górnej części konstrukcji muru, spowodowane niedbalstwem w trakcie budowy. Nie są to uszkodzenia konstrukcyjne wynikłe z nieprawidłowej pracy elementów nośnych.

Na poddaszu ściany szczytowe od wewnątrz z ubytkami zapraw oraz rozluźnionymi elementami ceglany na powierzchni około 20%.

Stan techniczny ścian ocenia się na dobry, ścian szczytowych i dobudówki od strony zachodniej jako średni.

2.3.3 *Stropy*

W części zalepca socjalno – pomocniczego stropy międzykondygnacyjne żelbetowe, strop nad I piętrzem żelbetowy na belkach stalowych.

Strop nad salą widowiskową drewniany, zawieszony do konstrukcji nośnej dachu.

Nie stwierdzono nadmiernych ugięć stropów, zarysowań i uszkodzeń elementów konstrukcji budynku spowodowanych przekroczeniem pierwszego i drugiego stanu granicznego lub nieprawidłową pracą konstrukcji stropów.

Stan techniczny stropów ocenia się na dobry.

2.3.4 *Schody*

Klatka schodowa w konstrukcji żelbetowej z okładziną z terakoty.

Konstrukcja nośna schodów nie wykazuje uszkodzeń powodujących obniżenie przydatności elementu konstrukcyjnego.

Stan techniczny klatki schodowej ocenia się na dobry.

2.3.5 *Ściany działowe*

Ścianki działowe murowane z cegły gr. 12 cm., przepierzenia z płyt drewnopochodnych prasowanych.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stan techniczny ścian jest pod względem pracy budynku w stanie technicznym dobrym.

Stan techniczny ścian ocenia się na dobry.

2.3.6 *Nadproża*

Nadproża nie wykazują uszkodzeń spowodowanych złą pracą elementów konstrukcyjnych spowodowanych przekroczeniem I lub II stanu granicznego.

Stan techniczny nadproży określa się na dobry.

2.3.7 *Dach*

Więźba dachowa drewniana, w części głównej budynku wieszarowa 2-wieszkowa, dwuspadowa. Nad przybudówką kuchenną przy elewacji wschodniej dach na belkach drewnianych, pozostałe dwie przybudówki stropodachy żelbetowe, wszystkie płaskie. Dachy kryte papą.

Konstrukcja wieszarowa dachu głównego nie wykazuje nadmiernych ugięć, uszkodzeń lub pęknięć spowodowanych przekroczeniem stanów granicznych konstrukcji. Stwierdzono natomiast uszkodzenia korozyjne jak i biologiczne elementów nośnych. Widoczne są uszkodzenia spowodowane przez wody opadowe z nieszczelnego pokrycia dachu. Na dzień opracowywania oferty pokrycie dachowe są naprawione i brak przedostawania się wód do wnętrza budynku, jednak widać duży i długotrwały wpływ wody na elementy drewniane. Widoczne są również uszkodzenia przez szkodniki drewna.

W związku, że elementy drewniane dachu mają znaczne przekroje, nie stwierdzono żadnych objawów niebezpiecznych dla konstrukcji nośnej dachu. Dołożenie dodatkowych obciążeń stałych przez wykonanie izolacji termicznej stropu wełną mineralną, również nie spowodowały przeciążenia i widocznych odchyłek w układzie konstrukcyjnym. Brak jest pęknięć i ugięć elementów.

Widoczne są miejsca wcześniejszych zawilgoceń deskowania połaci, nie wpływające znacząco na pracę elementów nośnych.

Dach dobudówek parterowych na belkach drewnianych w stanie technicznym nie budzącym zastrzeżeń.

Stan techniczny dachu określa się na średni, dobudowanych parterowych części jako dobry.

2.4 POZOSTAŁE ELEMENTY

2.4.1 *Stolarka drzwiowa i okienna*

Stolarka drzwiowa i okienna wymieniona, na profile aluminiowe i PCV.

Stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej określa się jako dobry.

2.4.2 *Tynki wewnętrzne i zewnętrzne*

Ściany na zewnątrz i wewnątrz tynkowane, zaprawami cementowo - wapiennymi. W sali głównej sufit tynkowany.

Na zewnątrz nie stwierdzono znaczących uszkodzeń okładzin ścian, występuje pojedyncze pęknięcie przy połączeniu dwóch budynków, rysa nie ma większego znaczenia dla budynku. W części dobudowy sanitarno – technicznej na elewacji północnej brak tynku ścian zewnętrznych.

Tynki zewnętrzne pokryte farbami elewacyjnymi, zabrudzone.

Wewnętrzne tynki malowane farbami emulsyjnymi, częściowo w pomieszczeniach mokrych pokryte lamperiami z płytek ceramicznych, w pomieszczeniach pomocniczych lamperie malowane farbami olejnymi.

Dla wewnętrznych tynków nie stwierdzono jakichkolwiek uszkodzeń.

Stan techniczny tynków zewnętrznych określa się jako zadowalający, wewnętrznych jako dobry.

2.4.3 *Posadzki*

W sali widowiskowej parkiet drewniany w pozostałych pomieszczeniach pomocniczych posadzka z terakoty.

W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono uszkodzeń i ubytków istniejących posadzek.

Stan techniczny posadzek określa się jako dobry.

2.4.4 *Pokrycie dachu*

Pokrycie dachu z papy.

Szczelność pokrycia prawidłowa, nie stwierdzono miejsc zawilgoceń lub zalewania wnętrza budynku na skutek dostawania się wody z opadów atmosferycznych.

Stan techniczny pokrycia dachu określa się na dobry.

2.4.5 *Zewnętrzne opierzenia, rynny i rury spustowe*

Parapety stalowe ocynkowane i malowane wymagają odnowienia powłok malarskich. Okna na strychu bez parapetów.

Instalacja wód opadowych dachu (rynny i rury spustowe) nowa z PCV, nie stwierdzono uszkodzeń. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

Stan techniczny instalacji wód opadowych określa się na dobry, opierzeń zewnętrznych na średni.

2.4.6 *Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne*

W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono zawilgoceń ścian w części przygruntowej, brak widocznych zawilgoceń i wykwitów wewnątrz budynku.

Stan techniczny izolacji określa się na dobry.

2.4.7 *Instalacje sanitarne.*

Instalacje wewnętrzne sanitarne występujące w budynku nie objęte niniejszym opracowaniem.

2.4.8 *Instalacje elektryczne.*

Instalacje wewnętrzne elektryczne występujące w budynku nie objęte niniejszym opracowaniem.

3 ZALECANE PRACE REMONTOWO – BUDOWLANE

3.1 Przewidziane zamierzenie inwestycyjne dla budynku

Zgodnie z zakładanym programem funkcjonalno – użytkowym przewiduje się w najbliższym czasie wykonanie następujących inwestycji i robót budowlano – instalacyjnych związanych z budynkiem:

- przebudowa (rozbudowa) zaplecza sanitarnego z pomieszczeniem kotłowni (kocioł gazowy w zarządzie PEC)
- przebudowa zaplecza scenicznego z uwzględnieniem niezbędnych potrzeb istniejącego zaplecza kuchennego i socjalnego
- termoizolacja ścian zewnętrznych z kolorystyką i zadaszeniami nad wejściem głównym do budynku, wejściem zapleczowym i ewakuacyjnym.

3.2 Zakres prac remontowo – budowlanych

Na dzień dzisiejszy przewiduje się następujące prace remontowo – budowlane poprawiające stan techniczny i użytkowy budynku:

- termoizolację ścian zewnętrznych,
- remont dachu, polegający na obudowie okapów lub montażu deski czołowej i wymianą obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien oraz tynkowanie kominów,
- izolację przeciwwilgociową i termiczną ścian fundamentowych i cokołu,
- demontaż zewnętrznych krat stalowych i montaż nowych od wewnątrz,
- wymianę drzwi na antywłamaniowe,
- wymianę opraw oświetleniowych i montaż dodatkowych,
- opaskę betonową wokół budynku,
- demontaż daszków nad wejściami i montaż nowych,
- malowanie balustrad i remont murka granicznego.

Prace remontowo – budowlane zostały dokładnie opisane w części architektonicznej projektu budowlanego.

Pozostałe zamierzenia inwestycyjne wymienione w pkt. 3.1 zostaną wykonane w późniejszym terminie.

4 WNIOSKI

- a.) Ogólny stan całego obiektu można określić, jako dobry wg tablicy pkt. 2.1 ekspertyzy stanu technicznego.
- b.) Przedmiotowy budynek nadaje się do dalszego użytkowania z pozostawieniem obecnej funkcji budynku użyteczności publicznej.

- c.) Zgodnie z PN-82/B02003 „OBCIĄŻENIA BUDOWLI. Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe” obciążenia użytkowe nie zmieniają się, gdyż budynek będzie nadal użytkowany, jako budynek użyteczności publicznej z przeznaczeniem na salę widowiskowo – rozrywkową.
- d.) Na etapie opracowania ekspertyzy technicznej nie można było wykonać dokładniejszych odkrywek elementów konstrukcyjnych w związku z koniecznością wykonania natychmiastowych prac naprawczych w miejscach odkrywek. W związku z tym niektóre elementy można będzie dokładnie ocenić dopiero po rozpoczęciu prac remontowo – budowlanych.
- e.) Należy wykonać prace remontowo – budowlane zgodnie z pkt. 3.2 niniejszej ekspertyzy oraz projektem budowlanym część architektoniczna.
- f.) Zakładane zmiany nie wpłyną na zwiększenie obciążeń stałych i użytkowych budynku.
- g.) Roboty budowlane nie wpłyną na stan fundamentów i podłoża gruntowego.

5 ZALECENIA

- a.) Zakres przewidzianych robót remontowo – budowlanych elementów konstrukcyjnych podano w pkt. 3.
- b.) Prace remontowe należy prowadzić zgodnie z częścią architektoniczną projektu budowlanego.
- c.) W związku z wykonaniem nowych izolacji termicznych ścian fundamentowych zaleca się wykonanie jednocześnie izolacji przeciwwilgociowych ścian fundamentowych i fundamentów.
- d.) Izolację fundamentów należy wykonywać odcinkami około 2,0m. Niedopuszczalne jest odkrycie fundamentów na całej długości ściany, w związku z możliwością wystąpienia awarii lub katastrofy budowlanej.
- e.) Przy odkopaniu istniejących fundamentów należy zaktualizować informację w inwentaryzacji budowlanej i ekspertyzie technicznej dotyczącą rzeczywistego sposobu posadowienia budynku (głębokość posadowienia i wymiary fundamentów) oraz ich rzeczywistego stanu technicznego.
- f.) Termomodernizację należy prowadzić zgodnie z projektem branży architektonicznej, wykonać związane z tym nowe elementy zewnętrzne (opierzenia, rynny, ruty spustowe, parapety zewnętrzne).
- g.) Izolację termiczne zewnętrzne należy mocować do istniejących murów w sposób systemowy np. łączniki do termoizolacji fasadowych firmy „KOELNER”. Rodzaj i ilość łączników zgodnie z wytycznymi producenta łączników.
- h.) Dla potrzeb przewidzianej przebudowy części scenicznej i części higieniczno – technicznej należy wykonać niezbędne obliczenia nośności elementów konstrukcyjnych w nowym układzie pomieszczeń. W przypadku stwierdzenia braku możliwości wykonania przebudowy z wykorzystaniem istniejących elementów konstrukcyjnych należy zaprojektować nowe, dotyczy to zwłaszcza fundamentów, stropów i klatek schodowych. Należy opracować nowy projekt budowlany przebudowy przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.
- i.) Zaleca się remont kapitalny dobudówki od strony elewacji zachodniej. Remont powinien polegać na rozbiórce istniejących elementów oraz odtworzeniu budynku z możliwością zastosowania materiałów o lepszych właściwościach i parametrach technicznych.
- j.) W przypadku tylko robót doraźnych dla części sanitarnej zaleca się przemurować i uzupełnić ścianę zewnętrzną oraz wykonać termoizolację i tynk cienkowarstwowy. Przed wykonaniem termoizolacji należy uzupełnić spoiny pionowe.
- k.) Zaleca się zachowanie istniejącego układu wentylacyjnego budynku. W szczególności wentylacji stropodachów i dachów oraz przestrzeni podpodłogowej sali głównej budynku. W przypadku konieczności zmian związanych z nową elewacją należy wykonać rozwiązania zamienne, pozwalające uzyskać prawidłową wentylację przestrzeni zamkniętych.
- l.) W trakcie wykonywania robót, w przypadku usunięcia istniejących okładzin ścian oraz ewentualnych odkrywek stropów należy zwrócić uwagę czy nie uwidoczniły się uszkodzenia elementów konstrukcyjnych poprzez widoczne rysy, pęknięcia lub korozję. W razie wykrycia takich nieprawidłowości należy bezzwłocznie powiadomić projektanta w celu podjęcia decyzji, co do dalszych działań i wykonania robót remontowo – naprawczych.
- m.) Całość robót budowlanych powinna być wykonywana pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane. Wszystkie czynności między operacyjne i roboty zanikające winny być kontrolowane z potwierdzeniem w dzienniku budowy.

- n.) W trakcie realizacji należy stosować materiały i wyroby posiadające obowiązujące świadectwo dopuszczalności do stosowania w budownictwie lub materiały, które są przedmiotem norm państwowych, (posiadające zaświadczenie producenta potwierdzające ich zgodność z postanowieniami odpowiednich norm).
- o.) Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane (Art. 62) budynek wymaga okresowych kontroli (corocznych oraz 5-letnich), a Właściciel (Zarządca) jest zobowiązany do prowadzenia na bieżąco Książkę Obiektu Budowlanego.

Opracował:

mgr inż. Konrad Roszak

Szczecin, 03.2013 r.

ZAŁĄCZNIKI