

Część Opisowa:**1. Podstawa techniczna i formalna opracowania:**

- 1.1. Zlecenie Inwestora,
- 1.2. Wyniki monitoringu rozwarcia rys prowadzonego w okresie 04.2012 – 05.2013,
- 1.3. Wizje lokalne budynku w okresie 04-2012 do 12.2013,
- 1.4. Pomiary własne,

2. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest inwentaryzacja budowlana oraz ocena stanu technicznego elementów budowlanych obiektu dla branży architektonicznej Domu Wczasowego „GOPLANA” usytuowanego w Świnoujściu przy ul. Żeromskiego 6. Opracowanie zawiera również zalecenia dotyczące koniecznych zabiegów konserwacyjno renowacyjnych oraz naprawczych stosownie do branży architektonicznej.

Wyjaśnienia:

Ocenę uszkodzeń wykonano wg skali Zakładu Geotechniki ITB.

Skala oceny elementów budynku w skali od najlepszego do najgorszego jak poniżej:

- „stan zadowolający”
- „stan mało zadowolający”
- „stan niezadowolający”
- „stan przedawaryjny”
- „stan awaryjny”
- „katastrofa budowlana”

3. Parametry charakterystyczne/ powierzchniowe budynku oraz zagospodarowania terenu:**3.1. Parametry ogólne budynku**

L.p.	Wyróżnienie	Wartość	Jednostka
	Powierzchnia zabudowy	234,30	m2
	Powierzchnia użytkowa obiektu	598,70	m2
	W tym:		
	Piwnica	43,60	m2
	Parter	180,90	m2
	Pierwsze piętro	187,80	m2
	Poddasze	186,40	m2
	Pow. mieszkalna (zamieszkania zbiorowego)	361,40	m2
	Pow. komunikacyjna	127,30	m2
	Pow. biurowa	26,10	m2
	Pow. techniczna (w tym także: magazynowa, higieniczno-sanitarna)	83,90	m2
	Powierzchnia całkowita obiektu	762,80	m2
	W tym:		
	Piwnica	65,90	m2
	Parter	234,30	m2
	Pierwsze piętro	236,30	m2
	Poddasze	226,30	m2

Kubatura brutto	3036,08	m ³
Kubatura netto	1787,02	m ³
Obliczenia w oparciu o PN-ISO 9836:1997		

3.2. Parametry ogólne działki

L.p.	Wyróżnienie	Wartość	Jednostka
1	Powierzchnia zabudowy	234.3	m ²
2	Powierzchnia wiat	8.3	m ²
3	Nawierzchnia utwardzona	323	m ²
4	Powierzchnia biologicznie czynna	357.9	m ²
5	Razem powierzchnia działki	923.5	m²

3.3. Powierzchnie poszczególnych kondygnacji budynku

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ PIWNICY			
Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Jednostka
-1/1	Pomieszczenie gospodarcze	4.2	m ²
-1/2	Pomieszczenie gospodarcze	8.4	m ²
-1/3	Komunikacja	11.3	m ²
-1/4	Pomieszczenie gospodarcze	9.2	m ²
-1/5	Kotłownia	6.4	m ²
-1/6	Pomieszczenie gospodarcze	2	m ²
-1/7	Pomieszczenie gospodarcze	2.1	m ²
	RAZEM	43.6	m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ PARTERU			
Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Jednostka
0/1	Pokój 1	13.3	m ²
0/2	Pokój 2	10.7	m ²
0/3	Pokój 3	11.1	m ²
0/4	Biuro	11.8	m ²
0/5	Recepcja	14.3	m ²
0/6	Pokój 6	32.4	m ²
0/7	Pokój 7	19.5	m ²
0/8	Pokój 8	10.4	m ²
0/9	Kuchnia	9.8	m ²
0/10	Prysznice	5.5	m ²
0/11	WC	1.8	m ²
0/12	Korytarz	11.2	m ²
0/13	WC	2	m ²

0/14	Komunikacja	27.1	m ²
	RAZEM	180,9	m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ I PIĘTRA

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Jednostka
1/1	Pokój 10	13.3	m ²
1/2	Pokój 11	10.7	m ²
1/3	Pokój 12	11.2	m ²
1/4	Pokój 13	10.5	m ²
1/5	Pokój 14	10.5	m ²
1/6	Pomieszczenie gospodarcze	9.4	m ²
1/7	Pokój 15	20.3	m ²
1/8	Pokój 16	12.2	m ²
1/9	Pokój 17	19.5	m ²
1/10	Pokój 18	10.4	m ²
1/11	Kuchnia	9.8	m ²
1/12	Prysznice	5.5	m ²
1/13	WC	1.8	m ²
1/14	Komunikacja	13.9	m ²
1/15	WC	2	m ²
1/16	Komunikacja	26.6	m ²
	RAZEM	187.8	m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ II PIĘTRA

Nr pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Jednostka
2/1	Pokój 20	13.3	m ²
2/2	Pokój 21	13	m ²
2/3	Pokój 22	13.8	m ²
2/4	Pokój 23	10.5	m ²
2/5	Pokój 24	8	m ²
2/6	Pomieszczenie gospodarcze	9.4	m ²
2/7	Pokój 25	18.4	m ²
2/8	Pokój 26	10.6	m ²
2/9	Pokój 27	20.3	m ²
2/10	Pokój 28	10.4	m ²
2/11	Kuchnia	9.7	m ²
2/12	Prysznice	5.5	m ²

2/13	WC	1.8	m ²
2/14	Klatka schodowa	14.1	m ²
2/15	WC	2	m ²
2/16	Komunikacja	25.6	m ²
	RAZEM	186.4	m²

4. Opis budynku:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budynek zamieszkania zbiorowego – dom wczasowy. Obiekt został zrealizowany etapowo w pierwszej połowie XX w. z zastosowaniem technologii typowych dla okresu realizacji. W etapie późniejszym przeprowadzono remonty i modernizacje obiektu.

Pierwszy etap budowy to wzniesienie części południowej obiektu o wymiarach około 11,3m x 18,5m w rzucie prostokątnym z pięciokątnym wykuszem od południa. Ta część obiektu ma fragment podpiwniczony wykonany w konstrukcji murowanej ze stropem ciężkim. Pozostała część posadowiona jest na ścianach fundamentowych z podłogą parteru nad ślepym pułapem. Część naziemna posiadała w całości konstrukcję murowaną ze stropami i dachem w konstrukcji drewnianej.

W drugim etapie prac obiekt rozbudowano o część frontową (północną) o długości 2m i szerokość około 9m. Część ta jest także posiada konstrukcję murowaną, lecz stropy wykonane są jako odcinkowe na belkach stalowych z wypełnieniem kolebowym z cegły.

Obiekt był kilkakrotnie modernizowany i remontowany dwa największe współczesne remonty obejmowały remont i przebudowę klatki schodowej ze zmianą konstrukcji schodów z drewnianej na żelbetową. W ramach tych prac wykonanych na podstawie pozwolenia na budowę wykonano także kłapę dymową i wprowadzono drzwi pożarowe w obudowie klatki schodowej.

5. Zagospodarowanie terenu, dojścia i dojazdu do budynku:

Budynek objęty opracowaniem znajduje się na działce o kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren posiada spadek w kierunku południowym, a różnica poziomu wynosi około 1m. Dostęp do działki jest zapewniony od strony północnej od ulicy Żeromskiego.

Na działce znajduje się budynek objęty opracowaniem usytuowany centralnie na działce z przesunięciem w kierunku północnym.

Istnieje jedno wejście piesze na działkę na osi głównego wejścia do budynku oraz jeden wjazd. Stwierdza się wystąpienie stopnia o wysokości około 20cm w obszarze furtki, oraz jeden stopień wysokości około 5cm w partii wejściowej budynku. Stan techniczny zadowalający.

Wjazd znajduje się przy narożniku północno-wschodnim. Od wschodu wzdłuż budynku przebiega droga dojazdowa o szerokości około 2 – 2,2m utwardzona betonową kostką sześciokątną. Droga nie kwalifikuje się jako droga pożarowa. Stwierdza się nierówności w drodze dojazdowej wzdłuż budynku. Stan techniczny przedawaryjny.

Dookoła budynku jest opaska z kostki typu „polbruk”. Stwierdza się zapadliska w opasce wokół budynku stan techniczny przedawaryjny.

Zachodnia część działki jest nieutwardzona z zielenią niską i wysoką. Od południa znajduje się wysepka nawrotowa i osłona śmietnikowa. W tej partii znajduje się także drugie dojście do budynku po schodach terenowych. Opis schodów w dalszej części opracowania. Stwierdza się zapadliska w utwardzeniu stan techniczny niezadowalający częściowo przedawaryjny.

6. Program funkcjonalny:

Budynek kwalifikuje się jako 4 kondygnacyjny. Posiada 2 kondygnacje naziemne, poddasze użytkowe w mansardzie, oraz częściowe podpiwniczenie pod południową częścią budynku.

Budynek jest obiektem zamieszkania zbiorowego, klasyfikującym się jako obiekt kategorii ZL I, budynkiem niskim (N).

Budynek posiada jedną klatkę schodową łączącą wszystkie kondygnacje budynku. Klatka schodowa jest wydzielona przegrodami p.poż. I drzwiami p.poż. Rozwiązania techniczne w obszarze klatki schodowej są wynikiem współczesnej modernizacji obiektu wykonanej na podstawie pozwolenia na budowę nr 187/PB/2010 i zakończonej odbiorem administracji budowlanej.

Kondygnacje naziemne posiadają układ komunikacyjny korytarzowy. Na kondygnacjach naziemnych znajdują się pokoje gościnne. Część z tych pokoi wyposażona jest w zaplecze sanitarne (łazienkę z ustępem), część bez takiego zaplecza lecz z umywalką w pomieszczeniu. Z klatki chodowej dostępne są łąźnie zbiorowe, pralnie i prasownia z poziomu kondygnacji oraz toalety dostępne ze spoczników między-kondygnacyjnych. Na parterze w strefie wejściowej znajduje się recepcja i pokój socjalny dla pracowników. W piwnicy znajduje się magazyn pościeli oraz kotłownia gazowa. Stwierdza się brak ustępów dla osób niepełnosprawnych w budynku.

7. Opis rozwiązań architektoniczno-budowlanych budynku:

7.1. Posadowienie budynku:

Budynek posiada posadowienie proste. Część podpiwniczona posiada posadowienie na ścinach lub ławach fundamentowych na głębokości około 270 cm. Część niepodpiwniczona posadowiona jest na ścianie fundamentowej ceglanej bez poszerzonej ławy. Głębokość posadowienia 120 – 200cm (wysokość ściany fundamentowej 230cm od poziomu ślepego pułapu). Stan techniczny zadowolający – szczegóły w opracowaniu konstruktorskim.

Część podpiwniczona posiada podłogę na gruncie betonową na jednej warstwie folii PE. Jest to rozwiązanie współczesne wykonane na oryginalnej posadzce, która przypuszczalnie wykonana była jak podłoga z kostek kamiennych (rozwiązanie oryginalne typowe dla okresu). Stan techniczny zadowolający – szczegóły w opracowaniu konstruktorskim.

Część niepodpiwniczona posiada strop parteru drewniany na legarach wykonany na ślepym pułapie wyniesionym ponad poziom gruntu. Stan techniczny niezadowolający. Stwierdza się zarysowanie w poprzek budynku w około 1/3 długości obiektu. – szczegóły w opracowaniu konstruktorskim. Dodatkowo oględziny nie wykazały otworów wentylacji ślepego pułapu. Należy przypuszczać, że następstwem tego mogła nastąpić degradacja konstrukcji ślepego pułapu spowodowana wilgocią.

7.2. Ściany:

- a) **Ściany piwnic** murowane pełne grubości 52cm,
- b) **Ściany osłonowe** w całości budynku poza częścią północną murowane z cegły grubości 42cm przez całą wysokość (38cm konstrukcji + wykończenie). Nie dokonano rozbiórek ale można przypuszczać, że ściana osłonowa wykonana jest jako warstwowa a częścią nośną grubości 32cm, pustką i ściana elewacyjną grubości 6cm.
- c) **Ściany osłonowe** części południowej murowane z cegły grubości 24cm,
- d) **Ściany wewnętrzne** w technologii murowanej grubości 30, 17 i 10 cm (grubość mierzona z warstwami wykończeniowymi).

Stan techniczny części zadowolający, znaczna część ścian konstrukcyjnych niezadowolający. Szczegóły oceny elementów konstrukcyjnych w tym ścian nośnych w opracowaniu konstruktorskim.

Ściany działowe głównie stan zadowolający, miejscami mało zadowolający. Lokalnie stwierdza się rysy małe i średnie.

7.3. Stropy:

- a) Stropy w budynku drewniane za wyjątkiem części południowej i skrajnej północnej,
- b) Strop nad piwnicą ciężki oryginalny – odcinkowy z wypełnieniem ceglanym płaskim,
- c) Strop kondygnacji naziemnych w obszarze klatki chodowej ciężki żelbetowy współczesny po wymianie w okresie ostatniej dekady,
- d) Strop części północnej odcinkowy z wypełnieniem z cegły kolebowy,

Stan techniczny zadowolający – szczegóły w opracowaniu konstruktorskim.

7.4. Schody:

Schody wewnętrzne współczesne żelbetowe do piwnicy bez dodatkowego wykończenia, w kondygnacjach naziemnych stopnie, podstopnice i listwa przypodłogowa z wykończeniem terakotowym. Pochwyty ze stali nierdzewnej, balustrady metalowe ze stali nierdzewnej / malowanej proszkowo współczesne. W pojedynczych miejscach stwierdza się nierówną wysokość stopni.

Stan techniczny konstrukcji schodów wewnętrznych mało zadowolający – szczegóły w opracowaniu konstruktorskim.

Schody zewnętrzne żelbetowe z poszyciem z terakotowym. Stwierdza się nierówną wysokość stopni. Stwierdza się spoczniki o szerokości poniżej wymaganych 150 cm. Balustrada i pochwyt metalowe malowane ręcznie wysokości 85cm. Balustrada zewnętrzna stwierdza się niewłaściwą (za małą) wysokość. Stwierdza się pęknięcia warstwy terakoty średnie. Stan techniczny niezadowolający.

7.5. Dach

Dach mansardowy. Poziom dolny o nachyleniu 60 stopni kryty dachówką z papy. Odcinek okapowy z wyplaszczaniem o nachyleniu 15 st. na odcinku 50 cm. Od wewnątrz wykończenie płytami kartonowo gipsowymi.

W mansardzie lukarny w konstrukcji drewnianej kryte daszkami dwuspadowymi o nachyleniu 41 stopni z poszyciem jak mansarda. Ścianki mansard z deskowaniem elewacyjnym.

Odwodnienie rynnami i rurami spustowymi PCV. Spusty rur spustowych na opaskę wokół budynku.

W poziomie płatwi mansardy ściągę drewniane od spodu których zamocowany jest sufit w systemie GK. Na suficie izolacja z wełny mineralnej przykryta folią PE.

Poziom górny dachu płatwie mansardowa i kalenicowa 12cm x 11 cm, krokwie 16cm x 10cm co 85cm, kąt nachylenia 10 stopni. Na konstrukcji deskowanie pełne i poszycie z papy. Kąt nachylenia 10 stopni. Przypuszczalnie jedna warstwa poszycia z papy lub dwie warstwy skorodowane. Poszycie współcześnie odświeżane.

Stan techniczny konstrukcji zadowolający – szczegóły w opracowaniu konstruktorskim.

Mansarda stwierdza się nieszczelności poszycia objawiające się wyciekami na warstwach wykończeniowych wewnętrznych. Stwierdza się nieszczelności w poszyciu co daje zagrożenie pojawienia się warunków dla rozwoju gniazd owadów (w szczególności os) w budynku. Stan techniczny poszycia niezadowolający.

Poziom górny dachu: stwierdza się skorodowane poszycie z papy, stwierdza się spękanie papy (w szczególności połącz południowa). Stwierdza się fragmenty poszycia bez spadku w okolicach kominów wentylacyjnych, gdzie nie jest odprowadzana woda opadowa. Stwierdza się brak orynnowania górnego poziomu. W niektórych miejscach jest wskazanie do wprowadzenia takiego odwodnienia. Stan techniczny niezadowolający.

7.6. Kominy:

Kominy murowane wyprowadzone ponad dach. Dodatkowo 2 przewody kominów PCV wyprowadzonych ponad dach oraz komin spalinowy kotłowni ze stali nierdzewnej także wyprowadzony ponad dach. Komin wentylacyjny kotłowni na elewacji południowej wyprowadzony do poziomu pierwszego piętra.

Kominy murowane stan techniczny zadowolający.

Kominy PCV stwierdza się brak czapek - stan techniczny niezadowolający.

Stwierdza się błędne rozwiązanie komina wentylacyjnego kotłowni. Brak wyprowadzenia nad dach.

7.7. Elewacje:

W całości tynkowane, malowane na kolor szary faktura „baranek”. Detal architektoniczny biały faktura gładka. W części północnej (wejściowej) detal wyrazisty, eklektyczny historyczujący nawiązujący do neoklasycyzmu. W bryle budynku opaski okien parteru, gzymsy podokienny, między-kondygnacyjny i okapowy białe z fakturą gładką.

Opaska cokołowa wystająca względem elewacji o około 5 cm ciemniejsza, faktura „baranek” jak wyżej. Stwierdza się ślady wilgoci i ślady pleśni i korozji biologicznej. Stan techniczny niezadowolający.

W wielu miejscach stwierdza się spękania, uszkodzenia detalu architektonicznego. Miejscami odpadające tynki. Stwierdza się ubytek w szyldzie. Stan techniczny przedawaryjny.

7.8. Stolarka otworowa:

Stolarka drzwiowa zewnętrzna – współczesna drewniana,
Stolarka drzwiowa wewnętrzna zróżnicowana, współczesna z okresu 1980 – 2010 drewniana, drzwi pożarowe z korytarza aluminiowe ze szkleniem otwierane do wewnątrz, pozostałe drzwi do pomieszczeń dostępnych z klatki chodowej drewniane pełne,

Stolarka okienna – PCV, białe, współczesne,

Kłapa dymowa współczesna z ramą stalową,

Wyłaz dachowy drewniany niesystemowy w formie kłapy nakładanej na kołnierz drewniany z zabezpieczeniem z papy.

Stwierdza się za małą wysokość (mniej niż 2 m) drzwi zewnętrznych w elewacji południowej.

Stan techniczny stolarki otworowej zadowolający.

7.9. Izolacje przeciwwilgociowe:

Dla dachu współczesne w górnym dachu papa, w mansardzie współczesne rozwiązanie : paroizolacja i wiatroizolacja.

Podłoga na gruncie w piwnicy zabezpieczona folią PE jedna warstwa. Ściany fundamentowe i ławy niezabezpieczone.

Gdzie występuje stan techniczny zadowolający. W dachu stwierdza się przecieki patrz. Pozycja 6.5.

7.10. Izolacje termiczne:

Dach izolowany wełna mineralną, ściany bez ocieplenia.

Stwierdza się ślady zacieków w strychu nieużytkowym w poziomie dachu górnego. Stan techniczny mało zadowolający.

7.11. Wykończenie podłóg i posadzek:

W pokojach wykładzina dywanowa lub panel drewniany, w komunikacji, pomieszczeniach higieniczno – sanitarnych i w publicznej komunikacji z terakoty.

W komunikacji piwnicy (schody i korytarz) podłoga betonowa wyrównana nie malowana, w kotłowni i magazynie terakota.

7.12. Elementy instalacyjne:

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- instalacja wody - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacja kanalizacji sanitarnej - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacja centralnego ogrzewania z pieca gazowego w budynku - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacja gazu do pieca - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacje elektryczne, stwierdza się awaria podświetlenia elewacji - stan techniczny niezadowalający – instalacja posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacja oświetlenia p.poż. - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacja hydrantów wewnętrznych - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacje teleinformatyczne - stan techniczny zadowalający – posiada aktualny protokół przeglądu,
- instalacja wentylacji grawitacyjnej przez kominy, miejscami wspomaganą mechanicznie.

Stwierdza się brak wspomaganie mechanicznego wentylacji w toaletach na klatce schodowej - stan techniczny zadowalający, miejscami niezadowalający – kominowy posiadają aktualny protokół przeglądu.

8. Zalecenia:

8.1. Zalecenia ogólne:

Ocena techniczna wskazuje znaczne zużycie obiektu oraz problemy techniczne w zakresie jego posadowienia. „Zwrócić także należy uwagę, iż wycena budynku [2.3] w roku 1992 wskazywała na dekapitalizację majątkową na poziomie 80% z uwagi na wiek i przestarzałe rozwiązania techniczne. Od tamtego czasu wykonano co prawda modernizację, jednak jej zakres był ograniczony i nie zwiększył w stopniu istotnym wartości nieruchomości. Tym samym autor wyraża przekonanie, iż blisko 100letni obiekt budowlany jest przestarzały funkcjonalnie, nie ekonomiczny w sensie sezonowej eksploatacji oraz dochodzi do kresu żywotności technicznej. Zdaniem autora należy wykonać ponowną wycenę majątkową oraz zlecić koncepcję techniczną – ekonomiczną przebudowy obiektu z uwzględnieniem czterocznego funkcjonowania oraz pełnienia ew. innych komercyjnych funkcji w celu zmniejszenia kosztów stałych eksploatacji.” [mgr inż. konstruktor Marek Wąsowicz].

Zaleca się poprzeczenie jakichkolwiek prac budowlanych – remontowych projektem opartym na zaleceniach przedstawionych poniżej. Projekt taki może mieć formę koncepcji architektoniczno – inżynierskiej lecz powinien zawierać szacunkowy kosztorys inwestorski. Wskazane jest dokonanie analizy porównawczej z innymi możliwymi formami zagospodarowania działki uwzględniającej wyburzenie istniejącego obiektu i wzniesienie zabudowy o współczesnych parametrach użytkowych i funkcjonalnych.

Autor zwraca uwagę, że prace remontowo – naprawcze opisane w punkcie 8.2 niniejszego opracowania muszą zostać poprzedzone projektami technicznymi oraz uzyskaniem niezbędnych pozwoleń zgód i uzgodnień z odpowiednimi gestorami sieci. Projekty techniczne szczegółowo określa rozwiązania materiałowe i technologiczne dla zalecanych prac remontowych i powinny zostać wykonane przez zespół dysponujący projektantami odpowiednich branż dla różnych prac. Harmonogram prac (program prac konserwatorsko - remontowych) także powinien być określony w ramach projektów technicznych. Niedopuszczalne jest wrywkowe lub fragmentaryczne podejmowanie wybranych prac remontowych.

8.2. Zalecenia techniczne:

a) Zagospodarowanie terenu, dojścia i dojazdu do budynku:

Dojście do budynku – zaleca się wprowadzić terenową rampę dla osób niepełnosprawnych łączącą poziom chodnika miejskiego z poziomem wejścia do budynku.

Dojazd do budynku – zaleca się całkowity demontaż nawierzchni, remont podbudowy oraz odwodnienia oraz odtworzenie nawierzchni nowym materiałem.

Opaska wokół budynku – w miejscach zapadłisk do demontażu, naprawy podbudowy i odtworzenia. Dopuszcza się odzyskanie istniejącej nawierzchni.

Infrastruktura techniczna – zaleca się zmodernizowanie własnych odbiorów wód opadowych. Konieczne jest opracowanie szczegółowego projektu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem wpływu rozłączanej wody opadowej na posadowienie budynku. Jest wskazanie do dalszej analizy wpływu wody opadowej z sąsiednich nieruchomości na budynek stanowiący przedmiot opracowania uwzględniający:

- zainstalowanie piezometrów z pomiarem poziomu i rejestracją automatyczną,
- analiza materiałów IMiGW na temat opadów deszczu w Świnoujściu,
- pomiary osiadania (repery) wraz z niwelacją precyzyjną po każdym intensywnym deszczach. Mając powyższe dane i analizy potwierdzające ewentualne negatywne oddziaływanie ze strony instalacji sąsiednich na przedmiotowy budynek, można by wskazać osoby (instytucje) odpowiedzialne za taki stan rzeczy. Umożliwiłoby to wystąpienie z roszczeniami w celu doprowadzenia budynku do stanu poprawności technicznej i zabezpieczenia przed negatywnym wpływem w przyszłości,
- badania takie, z pewnością kosztowne, należy rozważyć w kontekście opłacalności i oceny ryzyka. Nie można bowiem wykluczyć, iż głównym czynnikiem sprawczym zwiększenia się ilości uszkodzeń ścian i posadzki była błędnie przeprowadzona modernizacja klatki schodowej. Więcej informacji mogłoby by dać rozmowa z kierownikiem budowy i projektantem. Nie można wykluczyć iż w ich archiwach zachowały się notatki i zdjęcia z budowy. Sugeruje się powiadomienie ww. osób o

wyciągniętych wstępnych wnioskach na temat przyczyn uszkodzeń obiektu i skierowania prośby o wyrażenie swojej opinii na ten temat.

- b) Posadowienie budynku:**
Zaleca się ustabilizowanie osiadań całego budynku poprzez wykonanie łąw fundamentowych (oczepów) i mikropali pod wszystkimi ścianami nośnymi – w tym wewnętrznymi, do których dostęp obecnie jest zamknięty stropami,
- c) Ściany:**
- Ściany osłonowe i nośne: zaleca się „zszycie” pęknięć lub przemurowanie mocno uszkodzonych fragmentów ścian, Prace wykonać po naprawie posadowienia budynku
 - Ściany wewnętrzne działowe: w miejscach zarysowań zaleca się naprawę tynków i odtworzenie powłok malarskich,
- d) Stropy:**
Zaleca się wykonania stropów masywnych (a co najmniej WPS) wraz z usztywnieniem budynku klamrami stalowymi lub wieńcami.
- e) Schody:**
Zaleca się naprawę konstrukcji schodów w ramach prac modernizacyjnych konstrukcji stropów. Dla prac kluczowej jest określenie detalu połączeń schody -strop dla zapewnienia odpowiedniej stateczności konstrukcji.
Warstwy wykończeniowe schodów skuć w miejscach ubytków i zarysowań oraz odtworzyć w materiale spełniającym wymogi dla obiektów użyteczności publicznej.
Balustradę schodów zewnętrznych zdemontować i zastąpić elementem spełniającym współczesne przepisy budowlane.
- f) Dach:**
Zaleca się dokonanie kompleksowego uszczelnienia poszycia dachowego w poziomie mansardy.
Zaleca się położenie dodatkowego poszycia z papy na wyższym poziomie dachu.
Zaleca się uporządkowanie odwodnienia wyższego poziomu dachu przez wprowadzenie orynnowania i rur spustowych w poziomie przelamania dachu. Zaleca się uszczelnienie ścian attyk i ścian lukarni celem zatrzymania penetracji wody opadowej z mury.
- g) Kominy:**
Zaleca się modernizację komina wentylacyjnego z kotłowni i wyprowadzenie go nad dach.
Zaleca się instalację mechanicznego wspomagani wentylacji w pomieszczeniach higieniczno – sanitarnych.
Zaleca się naprawę czapek na przewodach kominowych.
- h) Elewacje:**
Przed przystąpieniem od prac przy elewacji dokonać audytu energetycznego budynku i rozważyć ocieplenie obiektu w kontekście ekonomicznym.
Zaleca się odkucie tynków elewacyjnych w miejscach zarysowań i spękań. Odkucie powinno mieć wymiary minimum 50cm x 50cm. W przypadku wykrycia rysu muru należy dokonać odkucia całości rysy ze szczególnym naciskiem na obszary nadproży i styku ze stropami. Odsłonięty mur ocenić technicznie i wzmocnić zgodnie z punktem 8.2. p.pkt. c). Na mur zastosować siatkę tynkarską systemową zgodnie z detalami producenta i tynk odtworzyć. Detal architektoniczny naprawić w miejscach spękań i uzupełnić. Całość elewacji odmalować.
- i) Stolarka otworowa:**
Zaleca się wylaz dachowy zastąpić współczesnym rozwiązaniem.

j) Izolacje przeciwwilgociowe:

Rozwiązanie zabezpieczenia przeciwwilgociowego przyziemia budynku zaprojektować w koordynacji z projektem wzmocnienia konstrukcji przyziemia i projektem instalacji kanalizacji deszczowej.

k) Izolacje cieplne elewacji:

patrz punkt 8.2. p.pkt. h)

l) Wykończenie podłóg i posadzek:

Zalecenia opisane w punktach 8.2 p.pkt. e, d, e niosą za sobą konsekwencje usunięcia całkowitego istniejących posadzek. Odtworzenie zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami i w koordynacji z plastycznym wykończeniem wnętrza obiektu.

m) Elementy instalacyjne:

Instalacja wody: sprawdzić szczelność,

Instalacja kanalizacji sanitarnej: sprawdzić szczelność,

Instalacja c.o.: po audycie energetycznym zweryfikować moc pieca,

instalacja gazu – sprawdzić szczelność,

instalacje elektryczne - osprzęt w łazienkach, oprawy oświetleniowe, gniazda, wyłączniki wymienić na odpowiadające normom pod względem klasy instalacji i wskaźnika IP,

- wymienić istniejące wyłączniki nad-prądowe zasilające gniazda i oświetlenie o wielkościach większych od 16A na wyłączniki o ma wielkości 16A,
- połączyć z instalacją nad-prądową na dachu wyciąg spalin pieca gazowego i konstrukcję kłapy oddymiania,

instalacja oświetlenia p.poż. - Konieczna jest wymiana akumulatora centrali POLON H100 12V/17Ah podczas kolejnej konserwacji,

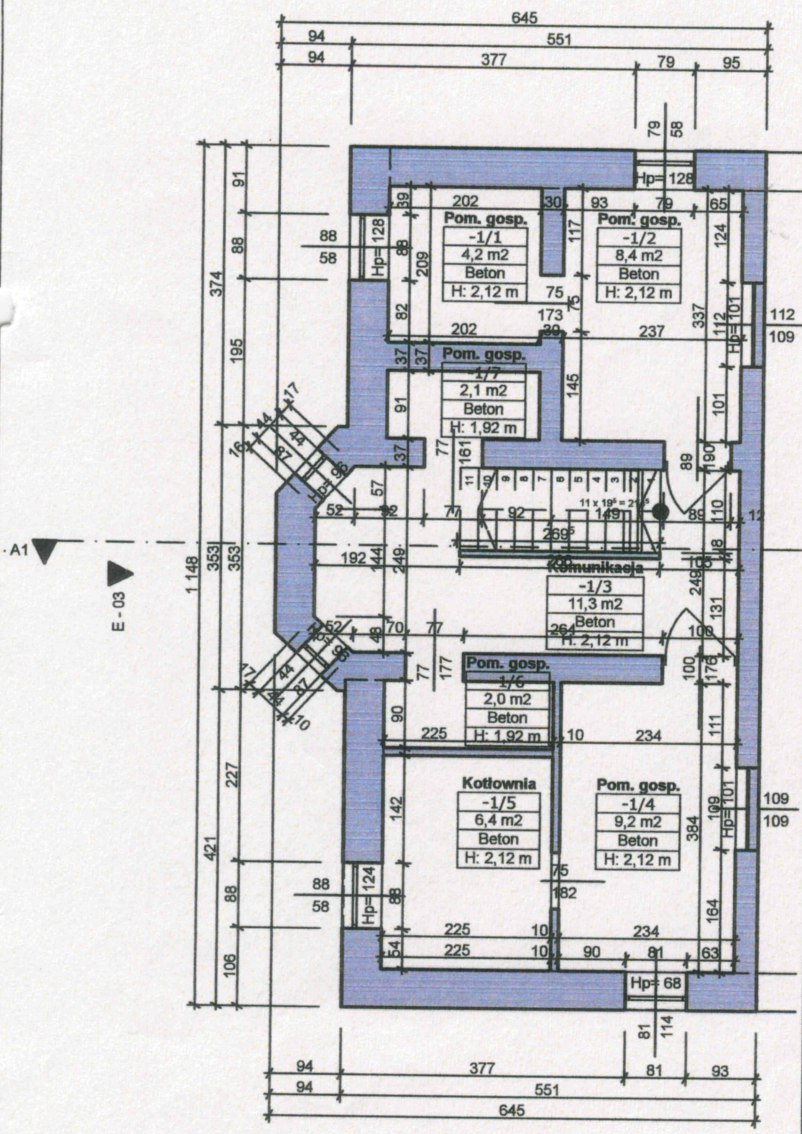
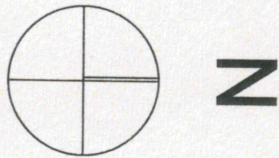
instalacja teletechniczna – bez uwag,

instalacja hydrantowa – bez uwag,

przyłącza mediów – bez uwag.

Opracował:

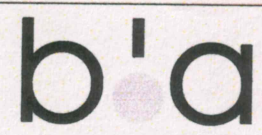
mgr inż. arch. Gawel Biedunkiewicz



-1/1	Pomieszczenie gospodarcze	4,2 m ²
-1/2	Pomieszczenie gospodarcze	8,4 m ²
-1/3	Komunikacja	11,3 m ²
-1/4	Pomieszczenie gospodarcze	9,2 m ²
-1/5	Kotłownia	6,4 m ²
-1/6	Pomieszczenie gospodarcze	2,0 m ²
-1/7	Pomieszczenie gospodarcze	2,1 m ²
RAZEM		43,60 m ²

UWAGA:
INFORMACJE O ZARYSOWANIACH BUDYNKU ZNAJDUJĄ SIĘ W CZĘŚCI KONSTRUKCYJNEJ OPRACOWANIA.

W RAMACH PRAC NIE WYKONANO INWENTARYZACJI DROŻNOŚCI PRZEWODÓW KOMINOWYCH.



BIASTUDIO
projektowanie, nadzór, kierowanie budową
ul. Janosika 8 p. 117, 71-424 Szczecin, Polska www.biastudio.pl
E: info@biastudio.pl T: +48 91 88 66 113 F: +48 91 88 66 096

PROJEKT
Wielobranżowa ekspertyza techniczna budynku
LOKALIZACJA
ul. Żeromskiego 6, 72 - 600 Świnoujście, dz.nr 24 obr. 2

INWESTOR
Główny Urząd Statystyczny
al. Niepodległości 208, 00-925 Warszawa

RYSUNEK
Rzut piwnicy

GŁÓWNY PROJEKTANT (AUTOR): mgr inż. arch. Gawel Biedunkiewicz W/04/2010		PODPIS
OPRACOWANIE/ PROJEKTANCI: mgr inż. arch. Karolina Alicja Prałat		PODPIS
SPRAWDZAJĄCY: mgr inż. arch. Dominika Biedunkiewicz W/03/2010		PODPIS
ETAP PROJEKTU Inwentaryzacja	SKALA 1:100	NR RYSUNKU 13.70.IN.2. 1
BRANŻA Architektura	DATA Grudzień 2013	