

**Ekspertyza budowlana dotycząca określenia stanu technicznego, a w konsekwencji ustalenia czy ekonomicznie uzasadniony jest remont budynku byłej pralni, budynku byłej kuchni, budynku "Zębiec" oraz budynku hydroforowni.**

Zamawiający:

**Szpital Chorób Płuc w Siewierzu Sp. z o.o.  
ul. Zbigniewa Oleśnickiego 21  
42-470 Siewierz**

Adres obiektu:

**ul. Zbigniewa Oleśnickiego 21, 42-470 SIEWIERZ  
działka nr 9492 , jednostka ewidencyjna 240107\_4  
(obręb ewidencyjny 0001), powiat Będziński, woj. Śląskie**

Opracowanie:

**mgr inż. arch. Adam Kściuczyk nr upr. 02/02/SLOKK**

MAJ 2022

Zawartość opracowania:

1. Podstawa opracowania str. 3
2. Informacje ogólne str. 3
3. Zakres opracowania str. 3
4. Cel opracowania str. 4
5. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku. str. 4
6. Ocena stanu technicznego byłej pralni str. 5
7. Ocena stanu technicznego byłej kuchni str. 13
8. Ocena stanu technicznego budynku „Zębiec” str. 20
9. Ocena stanu technicznego byłej hydroforowni str. 26

## 1. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora
- wizja w terenie
- inwentaryzacja budowlana w niezbędnym zakresie

## 2. Informacje ogólne

Przedmiotowe budynki są zlokalizowane na terenie Szpitala Chorób Płuc w Siewierzu. Budynki od wielu lat nie są użytkowane ze względu na stan techniczny.



## 3. Zakres opracowania

Ocenę stanu technicznego budynków dokonano na podstawie szczegółowych oględzin poszczególnych elementów budynku.

### Elementów konstrukcyjnych

- ściany fundamentowe fundamenty
- ściany konstrukcyjne
- stropy nad kondygnacją
- ściany działowe
- dach konstrukcja
- izolacje przeciwwilgociowe

### Elementów zewnętrznych budynku

- dach pokrycie
- orynnowanie
- izolacje przeciwwilgociowe, ciepłe
- okna i drzwi zewnętrzne
- elewacja
- elementy ślusarskie

## Elementy wewnętrzne budynku

- drzwi wewnętrzne
- tynki i oblicowania
- powłoki malarskie
- podłoża
- podłogi i posadzki

## Instalacji sanitarnych

## Instalacji elektrycznych

## Układ funkcjonalno przestrzenny

### 4. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynków a w konsekwencji czy ekonomicznie uzasadniony jest remont budynków.

### 5. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	bardzo dobry	0 - 15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia ) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	zadowalający	16 - 30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	średni	31 - 50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51 - 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.
<b>Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku (fundamentów, ścian konstrukcyjnych, ścianek działowych).</b>			
Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego obiektu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	bardzo dobry	0 - 15	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne, jak słupy, filary, nadproża, odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
2	zadowalający	16 - 30	Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenie od poziomu małe. Nieliczne szczeliny sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku.
3	średni	31 - 40	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości do 10%.
4	zły	> 40	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchniowe i wgłębne korozje. Znaczne odchylenia od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, małe zniszczenia murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych-dużo niższe.

Procentowe zużycie elementów określono na podstawie oględzin in situ i badań organoleptycznych w oparciu o wiedzę i doświadczenie autora opracowania.

## **6. Ocena stanu technicznego byłej pralni**

Budynek murowany otynkowany z dachem dwuspadowym, dwukondygnacyjny o wymiarach 22,9 x 8,36 m. Wysokość budynku ~8,0 m. Wysokość pomieszczeń na parterze 2,9 m na piętrze 2,0 m. Budynek jest częściowo podpiwniczony.

### **ŚCIANY FUNDAMENTOWE**

Ocenę stanu technicznego fundamentów dokonano na podstawie szczegółowych oględzin widocznych elementów ścian fundamentowych w strefie cokołowej oraz terenu zewnętrznego bezpośrednio przyległego do budynku. Oględziny nie wykazały zmian geometrycznych wskazujących na szczególne zużycie ścian fundamentowych czy też zmian wskazujących na ich uszkodzenia. Widoczny mech na powierzchni świadczy o utrzymującej się stale wilgotności ścian fundamentowych. Zagrożeniem trwałości fundamentów są drzewa i krzewy rosnące bezpośrednio przy budynku.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.**

### **ŚCIANY KONSTRUKCYJNE**

Budynek posiada 3 ściany konstrukcyjne: dwie zewnętrzne i jedną wewnętrzną, położone wzdłuż budynku. Na ścianach tych zostały oparte płyty stropowe. Takie rozwiązanie konstrukcyjne potwierdza prostopadły do dłuższego boku budynku kierunek łączenia płyt stropowych. Oceny dokonano na podstawie obserwacji powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej ścian konstrukcyjnych. Oględziny nie wykazały istotnych odstępstw od naturalnego zużycia elementów. W ścianach zewnętrznych stwierdzono ślady licznych interwencji w postaci przekuć, zamurowań, przemurowań, pęknięć oraz zarastające, omszałe ślady po przeciekach z pasa rynnowego. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne ślady wilgoci i podsiąkania. W ścianie wewnętrznej nie stwierdzono innych uszkodzeń poza śladami zawilgocenia i uszkodzeniami tynku. Nie stwierdzono pęknięć, przemieszczeń i innych oznak utraty stateczności ścian konstrukcyjnych.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.**

### **STROP NAD KONDYGNACJĄ**

Oceny stanu technicznego stropu dokonano na podstawie oględzin wewnętrznych poziomych płaszczyzn stropu oraz stanu zachowania obszaru styku pomiędzy płytami. Stwierdzono nieliczne ubytki betonu i ślady napraw. Zaobserwowane zniszczenia dotyczą tynków i nie wpływają na stan techniczny konstrukcji płyt.

**Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.**

### **ŚCIANY DZIAŁOWE**

Ściany działowe usytuowano prostopadle do osi podłużnej budynku i w niewielkim zakresie równolegle. Obserwacje powierzchni ścian nie wykazały zmian stanowiących zagrożenie utratą stateczności i jednorodności substancji. Brak pęknięć, szczelin, rozwarstwień, wskazuje na zadowalający stan konstrukcji ścian działowych

**Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.**

### **DACH KONSTRUKCJA**

Przestrzeń pomiędzy stropem a płytami dachu nie jest dostępna i nie ma możliwości oceny stanu elementów wsporczych połaci. Oceny stanu dokonano na podstawie oględzin

zewnątrznych połączeń dachu oraz ogładzin zewnętrznych elementów pasa rynnowego. Zaobserwowano nieliczne zacieki co może świadczyć o nieszczelnym poszyciu dachu.  
**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.**

#### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Oceny dokonano na podstawie obserwacji widocznych elementów izolacji poziomych oraz stanu wewnętrznych i zewnętrznych powierzchni warstw cokołowych budynku. Widoczne ślady wilgotności na ścianach wewnętrznych oraz zewnętrznych od wnętrza budynku, pozwalają ocenić stan techniczny izolacji jako zły.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonane z papy na lepiku. Stan techniczny średni, stopień zużycia 50%. Miejscowe zniszczenia w obszarze pasa rynnowego.

Elementy dachowe.

Stwierdzono wybudowanie elementów dachowych w postaci kominków wentylacyjnych

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 55%.**

#### ORYNNOWANIE

Rury spustowe, rynny nieszczelne, zdeformowane, miejscowo uszkodzone.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Ocenię poddano ściany zewnętrzne budynku. Stwierdzono liczne ubytki okładziny pionowej ścian.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 65%.**

#### OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Stan zachowania stolarki okiennej jest niejednorodny. Okna i drzwi są zdewastowane lub jest ich brak.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### ELEWACJA

Powierzchnia elewacji jest miejscowo uszkodzona mechanicznie, zawilgocona, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

#### ELEMENTY ŚLUSARSKIE

W budynku występują skorodowane kraty zewnętrzne w oknach.

**Stan techniczny średni, stopień zużycia 60%.**

#### DRZWI WEWNĘTRZNE

**stan techniczny zły, stopień użycia 100%.**

#### TYNKI I OBLICOWANIA

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

**Stan techniczny okładzin ceramicznych zły, stopień zużycia 100%**

#### POWŁOKI MALARSKIE

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

## PODŁOGI I POSADZKI

Ogłędziny wykazały zniszczenia konstrukcji i posadzek

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

## INSTALACJE SANITARNE

**Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.**

## INSTALACJE ELEKTRYCZNE

**Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.**

## WNIOSKI KOŃCOWE

**Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynku i przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA









## 7. Ocena stanu technicznego byłej kuchni.

Budynek murowany z cegły pełnej z dachem dwuspadowym, parterowy z poddaszem nieużytkowym o wymiarach 24,9 x 8,6 m. Wysokość budynku ~6,0 m. Wysokość pomieszczeń na parterze 2,6 m. Budynek jest częściowo podpiwniczony.

### ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Ocenę stanu technicznego fundamentów dokonano na podstawie szczegółowych oględzin widocznych elementów ścian fundamentowych w strefie cokołowej oraz terenu zewnętrznego bezpośrednio przyległego do budynku. Oględziny nie wykazały zmian geometrycznych wskazujących na szczególne zużycie ścian fundamentowych czy też zmian wskazujących na ich uszkodzenia. Widoczny mech na powierzchni świadczy o utrzymującej się stale wilgotności ścian fundamentowych. Zagrożeniem trwałości fundamentów są drzewa i krzewy rosnące bezpośrednio przy budynku.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 50%.**

### ŚCIANY KONSTRUKCYJNE

Budynek posiada 3 ściany konstrukcyjne: dwie zewnętrzne i jedną wewnętrzną, położone wzdłuż budynku. Na ścianach tych zostały oparte belki stropowe. Oceny dokonano na podstawie obserwacji powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej ścian konstrukcyjnych. Oględziny nie wykazały istotnych odstępstw od naturalnego zużycia elementów. W ścianach zewnętrznych stwierdzono ślady licznych interwencji w postaci przekuć, zamurowań, przemurowań, pęknięć oraz zarastające, omszałe ślady po przeciekach z pasa rynnowego. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne ślady wilgoci i podsiąkania. W ścianie wewnętrznej nie stwierdzono innych uszkodzeń poza śladami zawilgocenia i uszkodzeniami tynku. Nie stwierdzono pęknięć, przemieszczeń i innych oznak utraty stateczności ścian konstrukcyjnych.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 40%.**

### STROP NAD KONDYGNACJĄ

Oceny stanu technicznego stropu dokonano na podstawie oględzin wewnętrznych poziomych płaszczyzn stropu oraz stanu zachowania obszaru styku pomiędzy płytami. Stwierdzono nieliczne ubytki betonu i ślady napraw. Zaobserwowane zniszczenia dotyczą tynków i nie wpływają na stan techniczny konstrukcji płyt.

**Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.**

### ŚCIANY DZIAŁOWE

Ściany działowe usytuowano prostopadle do osi podłużnej budynku i w niewielkim zakresie równolegle. Obserwacje powierzchni ścian nie wykazały zmian stanowiących zagrożenie utratą stateczności i jednorodności substancji. Brak pęknięć, szczelin, rozwarstwień, wskazuje na zadowalający stan konstrukcji ścian działowych

**Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.**

### DACH KONSTRUKCJA

Więźba dachowa w stanie średnim.

Zaobserwowano nieliczne zacieki i pleśń co może świadczyć o nieszczelnym poszyciu dachu.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.**

### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Oceny dokonano na podstawie obserwacji widocznych elementów izolacji poziomych oraz stanu wewnętrznych i zewnętrznych powierzchni warstw cokołowych budynku. Widoczne ślady wilgotności na ścianach wewnętrznych oraz zewnętrznych od wnętrza budynku, pozwalają ocenić stan techniczny izolacji jako zły.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonany z arkuszy blachy układanej na rąbek stojący. Stan techniczny średni, stopień zużycia 50%. Miejscowe zniszczenia w obszarze pasa rynnowego.

Elementy dachowe.

Stwierdzono wybudowanie elementów dachowych w postaci kominów i kominków wentylacyjnych

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 55%.**

#### ORYNNOWANIE

Rury spustowe, rynny nieuszczelne, zdeformowane, miejscowo uszkodzone.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Ocenie poddano ściany zewnętrzne budynku. Stwierdzono liczne ubytki okładziny pionowej ścian.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 65%.**

#### OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Stan zachowania stolarki okiennej jest niejednorodny. Okna i drzwi są zdewastowane lub jest ich brak.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### ELEWACJA

Powierzchnia elewacji jest miejscowo uszkodzona mechanicznie, zawilgocona, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

#### ELEMENTY ŚLUSARSKIE

W budynku występują skorodowane kraty zewnętrzne w oknach.

**Stan techniczny średni, stopień zużycia 60%.**

#### DRZWI WEWNĘTRZNE

**stan techniczny zły, stopień użycia 100%.**

#### TYNKI I OBLICOWANIA

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

**Stan techniczny okładzin ceramicznych zły, stopień zużycia 100%**

#### POWŁOKI MALARSKIE

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

#### PODŁOGI I POSADZKI

Ogłędziny wykazały zniszczenia konstrukcji i posadzek

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

#### INSTALACJE SANITARNE

Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.

#### INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.

#### WNIOSKI KOŃCOWE

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynku i przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA











## 8. Ocena stanu technicznego budynku „Zębiec”

Budynek murowany otynkowany z dachem płaskim, dwukondygnacyjny o wymiarach 58,6 x 17,00 m. Wysokość budynku ~8,0 m. Wysokość pomieszczeń na parterze 2,65 m na piętrze 2,61 m.

### ŚCIANY KONSTRUKCYJNE

Budynek jest wybudowany w konstrukcji stalowej wewnątrz posiada 2 ściany konstrukcyjne wewnętrzne położone wzdłuż budynku. Na ścianach tych zostały oparte płyty stropowe. Takie rozwiązanie konstrukcyjne potwierdza prostopadły do dłuższego boku budynku kierunek łączenia płyt stropowych. Oceny dokonano na podstawie obserwacji powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej ścian konstrukcyjnych. Oględziny nie wykazały istotnych odstępstw od naturalnego zużycia elementów. W ścianach zewnętrznych stwierdzono ślady licznych interwencji w postaci przekuć, zamuroowań, przemuroowań, pęknięć oraz zarastające, omszałe ślady po przeciekach z pasa rynnowego. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne ślady wilgoci i podsiąkania. W ścianie wewnętrznej nie stwierdzono innych uszkodzeń poza śladami zawilgocenia i uszkodzeniami tynku. Nie stwierdzono pęknięć, przemieszczeń i innych oznak utraty stateczności ścian konstrukcyjnych.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.**

### STROP NAD KONDYGNACJĄ

Oceny stanu technicznego stropu dokonano na podstawie oględzin wewnętrznych poziomych płaszczyzn stropu oraz stanu zachowania obszaru styku pomiędzy płytami. Stwierdzono nieliczne ubytki betonu i ślady napraw. Zaobserwowane zniszczenia dotyczą tynków i nie wpływają na stan techniczny konstrukcji płyt.

**Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.**

### ŚCIANY DZIAŁOWE

Ściany działowe usytuowano prostopadle do osi podłużnej budynku i w niewielkim zakresie równolegle. Obserwacje powierzchni ścian nie wykazały zmian stanowiących zagrożenie utratą stateczności i jednorodności substancji. Brak pęknięć, szczelin, rozwarstwień, wskazuje na zadowalający stan konstrukcji ścian działowych

**Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.**

### DACH KONSTRUKCJA

Przeźródź pomiędzy sufitem podwieszonym a płytami dachu nie jest dostępna i nie ma możliwości oceny stanu elementów wsporczych połączeń. Oceny stanu dokonano na podstawie oględzin zewnętrznych połączeń dachu oraz oględzin zewnętrznych elementów pasa rynnowego. Zaobserwowano nieliczne zacieki co może świadczyć o nieszczelnym poszyciu dachu.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.**

### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Oceny dokonano na podstawie obserwacji widocznych elementów izolacji poziomych oraz stanu wewnętrznych i zewnętrznych powierzchni warstw cokołowych budynku. Widoczne ślady wilgotności na ścianach wewnętrznych oraz zewnętrznych od wnętrza budynku, pozwalają ocenić stan techniczny izolacji jako zły.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonany z blachy trapezowej. Stan techniczny średni, stopień zużycia 50%. Miejscowe zniszczenia w obszarze pasa rynnowego.

Elementy dachowe -stwierdzono wybudowanie elementów dachowych w postaci kominków wentylacyjnych

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 55%.**

#### ORYNNOWANIE

Rury spustowe, rynny nieuszczelne, zdeformowane, miejscowo uszkodzone.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Ocenie poddano ściany zewnętrzne budynku. Stwierdzono liczne ubytki okładziny pionowej ścian.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 65%.**

#### OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Stan zachowania stolarki okiennej jest niejednorodny. Okna i drzwi są zdewastowane lub jest ich brak.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

#### ELEWACJA

Powierzchnia elewacji wykonana z blachy trapezowej jest miejscowo uszkodzona mechanicznie, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

#### DRZWI WEWNĘTRZNE

**stan techniczny zły, stopień użycia 100%.**

#### TYNKI I OBLICOWANIA

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

**Stan techniczny okładzin ceramicznych zły, stopień zużycia 100%**

#### POWŁOKI MALARSKIE

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

#### PODŁOGI I POSADZKI

Oględziny wykazały zniszczenia konstrukcji i posadzek

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

#### INSTALACJE SANITARNE

**Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.**

#### INSTALACJE ELEKTRYCZNE

**Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.**

## WNIOSKI KOŃCOWE

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynku i przeznaczenie terenu pod zielenią urządzone lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA









## 7. Ocena stanu technicznego byłej termoforowni.

Budynek o funkcji technicznej murowany z dachem płaskim, parterowy o wymiarach 6,37 x 5,63 m. Wysokość budynku 4,0 m. Wysokość pomieszczeń na parterze ~3,0 m.

### ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Ocenę stanu technicznego fundamentów dokonano na podstawie szczegółowych oględzin widocznych elementów ścian fundamentowych w strefie cokołowej oraz terenu zewnętrznego bezpośrednio przyległego do budynku. Oględziny nie wykazały zmian geometrycznych wskazujących na szczególne zużycie ścian fundamentowych czy też zmian wskazujących na ich uszkodzenia. Widoczny mech na powierzchni świadczy o utrzymującej się stale wilgotności ścian fundamentowych.

**Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 50%.**

### ŚCIANY KONSTRUKCYJNE

Budynek posiada ściany konstrukcyjne zewnętrzne. Na ścianach tych zostały oparte belki stropodachu. Oceny dokonano na podstawie obserwacji powierzchni zewnętrznej i wewnętrznej ścian konstrukcyjnych. Oględziny nie wykazały istotnych odstępstw od naturalnego zużycia elementów. W ścianach zewnętrznych stwierdzono ślady licznych pęknięć oraz zarastające, omszałe ślady po przeciekach z pasa rynnowego. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne ślady wilgoci i podsiąkania.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 80%.**

### ŚCIANY DZIAŁOWE

Brak

### DACH KONSTRUKCJA

Stropodach z płyt betonowych.

Zaobserwowano liczne zacieki, ubytki i pleśń co może świadczyć o nieszczelnym poszyciu dachu.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 90%.**

### IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Oceny dokonano na podstawie obserwacji widocznych elementów izolacji poziomych oraz stanu wewnętrznych i zewnętrznych powierzchni warstw cokołowych budynku.

Widoczne ślady wilgotności na ścianach wewnętrznych oraz zewnętrznych od wnętrza budynku, pozwalają ocenić stan techniczny izolacji jako zły.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

### DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonany z papy na lepiku. Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%. Miejscowe zniszczenia w obszarze pasa rynnowego.

Elementy dachowe.

Stwierdzono wybudowanie elementów dachowych w postaci kominów i kominków wentylacyjnych

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

## ORYNNOWANIE

Rury spustowe, rynny nieuszczelne, zdeformowane, miejscowo uszkodzone.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

## IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Ocenie poddano ściany zewnętrzne budynku. Stwierdzono liczne ubytki okładziny pionowej ścian.

**Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 65%.**

## OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Stan zachowania stolarki okiennej jest niejednorodny. Okna i drzwi są zdewastowane lub jest ich brak.

**Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.**

## ELEWACJA

Powierzchnia elewacji jest miejscowo uszkodzona mechanicznie, zawilgocona, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

## TYNKI I OBLICOWANIA

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

## POWŁOKI MALARSKIE

**Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%**

## PODŁOGI I POSADZKI

Oględziny wykazały zniszczenia konstrukcji i posadzek

**Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.**

## INSTALACJE SANITARNE

**Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.**

## INSTALACJE ELEKTRYCZNE

**Instalacja niekompletna, zdewastowana, brak elementów do oceny, stopień zużycia 100%.**

## WNIOSKI KOŃCOWE

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynku i przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



