

OCENA STANU TECHNICZNEGO

BUDYNKU OŚWIETLICY WIEJSKIEJ W STRADLICACH

Gm. i pow. Kazimierza Wielka

Opracowa³:

OCENA TECHNICZNA

BUDYNKU ĆWIETLICY WIEJSKIEJ W STRADLICACH

Kazimierza Wielka, 2009- luty

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Niniejsz¹ ocenê stanu technicznego budynku œwietlicy wiejskiej w Stradlicach opracowano na zlecenie Burmistrza Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej o przeprowadzenie okresowej kontroli polegaj¹cej na sprawdzeniu stanu sprawnoœci technicznej elementów budynku oraz wartoœci u¿ytkowej ca³ego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia zgodnie z wymogami w oparciu o art. 62 ustawy Prawo budowlane –tekst jednolity, obejmuj¹cej wymagania techniczne oraz zakres robót niezbêdnych do wykonania w celu zachowania bezpieczeñstwa, ochrony zdrowia i ¿ycia u¿ytkowników, a tak¿e okreœlenia kosztów remontu.

2. CEL OPRACOWANIA.

Celem opracowania oceny technicznej jest spe³nienie obowi¹zku oraz wymagañ wynikaj¹cych z art. 62 ustawy Prawo budowlane, tj.:

- sprawdzenie stanu technicznej sprawnoœci elementów budynku,
- sprawdzeniu stanu sprawnoœci technicznej i wartoœci u¿ytkowej obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia,
- uzyskanie danych do wpisu do Ksi¹¿ki Obiektu Budowlanego (KOB),
- ustalenie zakresu robót niezbêdnych do wykonania w celu zachowania bezpieczeñstwa zdrowia i ¿ycia u¿ytkowników,
- wskazanie mo¿liwoœci etapowania robót, okreœlaj¹c ich zakres do wykonania natychmiast i pozosta³ej kolejnoœci.

3. CZYNNOœCI PODJÊTE PRZY WYKONANIU OCENY STANU TECHNICZNEGO

- przeprowadzenie kontroli okresowej budynku œwietlicy wiejskiej w Stradlicach,
- dokonanie szczegó³owych oglêdzin budynku oraz urz¹dzeñ zewnêtrznych,
- przeprowadzenie badañ makroskopowych niektórych elementów budynku,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej,
- opracowanie oceny technicznej i inwentaryzacji obiektu,

4. OCENA TECHNICZNA

Ogó³em w budynku znajduje siê 8 pomieszczeñ o ró¿nym charakterze: sala du¿a œwietlicy, sala ma³a, zaplecze kuchenne, dwa pomieszczenia przeznaczone do u¿ytku jako

sklep o branży ogólnospółzyczej z magazynem, pomieszczenie techniczne dobudowane od strony południowo-wschodniej, przedsionek oraz pomieszczenie gospodarcze ze schodami na strych.

4.1. Ogólny opis budynku.

Budynek budowany w latach przedwojennych. Budynek wolnostojący, parterowy o wymiarach rzutu poziomego 18.80 x 10.00+4,05 x 2,0 m.

Powierzchnia zabudowy – 196,10 m²,

Powierzchnia użytkowa – 145,59 m², w tym powierzchnia handlowa – 40,30 m².

Kubatura – 437,16 m³,

Wysokość – ok.8,00 m.

Podłoże gruntowe – jednorodne, (less) prawdopodobny poziom wody gruntowej ca 450 cm ppt. Wytrzymałość gruntu ocenia się 1,50 kG/cm².

Budynek położony jest w południowo-wschodniej części miejscowości Stradlice. Teren zagospodarowany – zieleń wysoka i niska.

Wyposażenie budynku:

- Instalacja elektryczna
- Instalacja odgromowa
- Instalacja wodno-kanalizacyjna
- Instalacja wentylacji grawitacyjnej

Budynek wykonany jest w klasie odporności pożarowej „D”, :

- a) dla konstrukcji nośnej R 30 minut,
- b) stropów REI 30 minut,
- c) ścian zewnętrznych EI 60 minut,

4.2. Opis stanu technicznego poszczególnych elementów budynku.

- **fundamenty** – ściany fundamentowe murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, wzmocnione opaskami żelbetonowymi o szerokości 30 cm. Podczas oględzin nie stwierdzony pęknięć. Zdjęcia nr 1 – 4 przedstawiają ogólny wygląd zewnętrzny budynku.

Ocena stanu ścian fundamentowych – dobra.

- **ściany** – zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. W ścianach parteru jak też piętrowych powstały niewielkie rysy. Pęknięcia te nie stanowią zagrożenia dla elementów konstrukcyjnych budynku. Ścianki działowe drewniane i

murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Stan techniczny ocianek działowych i ocian nośnych wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontu.

- **stropy** – drewniane, odcinkami stwarzają zagrożenie oberwania. Zgniłe deski podbitki ze względu na nieuszczelnienie dachu i zamakanie

- **konstrukcja dachu** – drewniana o układzie półtłwiowo-kleszczowym. Wymaga impregnacji i odcinkowej wymiany krokiew oraz wymiany ocianienia.

- **dach** – pokrycie stanowi dachówka ceramiczna na słupkach drewnianych. Pokrycie dachu znajduje się w złym stanie technicznym powodując zacieki wewnątrz budynku.

- **podłogi** – w salach świetlicy posadzki betonowe pokryte płytami paździerzowymi, w części komunikacyjnej (przedsiónek) posadzka betonowa, w części sklepu j.w. lecz pokryta wykładziną PCV. **Posadzka znajduje się w złym stanie technicznym i podlega wymianie.**

- **rynny i rury spustowe** – z PCV – stan techniczny dobry

stolarka – stolarka okienna drewniana wykazująca liczne szczeliny i obłuzowania okna kwalifikuje się do sukcesywnej wymiany na nową.

tyunki – tynki wewnętrzne cementowo-wapienne pomalowane farbami klejowymi wymagają przetarcia i uzupełnień.

- **instalacja centralnego ogrzewania** – brak. Obiekt był ogrzewany za pomocą pieców kaflowych. Obecnie piece są zdekompletowane, ich używanie zagraża zdrowiu i życiu użytkowników.

- **instalacja elektryczna** – zdekompletowana – kwalifikuje się do wymiany.

- **instalacja wodno-kanalizacyjna** – niesprawna.

- **przewody wentylacyjne i dymowe** – wykonane z cegły ceramicznej wyprowadzone ponad dach, kanały wentylacyjne wyposażone w kratki, wentylacja grawitacyjna.

Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne wymagają sprawdzania zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, potwierdzone protokołem ich stanu technicznego.

- **schody** – drewniane – do wymiany.

Stopień zużycia budynku ocenia się na 50%

Wartość techniczną obiektu ocenia się na 50%

5. PODSUMOWANIE

Stan techniczny budynku ocenia się jako zadowalający z przeznaczeniem do remontu głównego. Estetyka obiektu jest niezadowalająca. Pomieszczenia przeznaczone na

Świetlice wiejskie wymagają remontu. Obecna powłoka malarska jest zabrudzona z uwagi na okres eksploatacji obiektu. Zagrożenie dla użytkowników obiektu stwarza stan techniczny stropu i posadzki, zarówno na korytarzu jak i w salach świetlicy – należy dokonać wymiany.

6. ZALECENIA

- Dokonać wymiany instalacji elektrycznej
- zlikwidować zacieki na sufitach i odnowić pomieszczenia przez malowanie
- zabezpieczyć dach doraźnie przed możliwością przemakania, a docelowo wymienić pokrycie na nowe,
- dokonać wymiany posadzek w salach świetlicy i przedsionku komunikacyjnym na nowe,
- wymienić stolarkę okienną i drzwiową na nową,
- dokonać rozbiórki pomieszczenia dobudowanego przy tylnej ścianie budynku,
- miejsca zawilgocone osuszyć i zabezpieczyć środkiem grzybobójczym,
- naprawić pęknięcia w ścianach budynku powstałe na skutek nierównomiernego osiadania obiektu poprzez ankrowanie
- dokonać remontu opasek z płyt betonowych chodnikowych lub wykonać nowe z prawidłowym spadkiem od budynku,
- zamurować otwór drzwiowy z Sali świetlicy do pomieszczenia przeznaczonego do rozbiórki,
- wykonać nowe tynki cementowo wapienne – **nie należy malować miejsc, w których występuje zawilgoconie środkami nie przepuszczającymi powietrza (uniemożliwiającymi oddychanie ścian), np. emalia ftalowa ogólnego stosowania,**
- usunąć skutki zacieków powstałych na ścianach i sufitach ocienianych pomieszczeń,

W celu określenia wartości robót remontowych i uzupełniających należy sporządzić kosztorys budowlany w oparciu o obowiązujące cenniki na podstawie przedmiaru robót. Niniejsza ocena techniczna stanowi podstawę wpisu do Księgi Obiektu Budowlanego. Zaleca się przestrzegania terminów badań instalacji, w które obiekt jest wyposażony.

Opracował: