



OPINIA TECHNICZNA **DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO** **BUDYNKU GMINNEGO CENTRUM** **KULTURY I BIBLIOTEKI**

**KCYNIA UL. LIBELTA Nr 27,
DZIAŁKI Nr 1073/12 i Nr 1073/14, OBRĘB KCYNIA,
POWIAT NAKIELSKI,
WOJEWÓDZTWO Kujawsko-Pomorskie**

ZLECENIODAWCA: arch. Janusz Pulikowski
89-240 Kcynia ul. Okrężna 6

PEŁNIONA FUNKCJA	TYTUŁ, IMIĘ I NAZWISKO	Nr UPRAWNIENI I ICH ZAKRES, PIECZĘCIE I PODPIS
sporządzający opinię	mgr inż. Grzegorz KWAPISZEWSKI	upr. Nr 1965/Gd/85 oraz UAN-KZ-7210/33/89 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń

KCYNIA-BYDGOSZCZ, luty-marzec 2022 r.

Egzemplarz nr

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. Podstawa opracowania	3
II. Przedmiot opracowania	3
III. Opis lokalizacji obiektu oraz podstaw materialno - prawnych	3
IV. Opis budynku podlegającego ocenie stanu technicznego	4
V. Ocena stanu technicznego z określeniem przyczyn uszkodzeń	4
VI. Zalecenia dotyczące zabezpieczenia obiektu i niezbędnych napraw	6
VII. Wnioski i uwagi końcowe	10
VIII. Załączniki	
1) dokumentacja fotograficzna	1 na 18 ark.
2) Uprawnienia – kserokopie	3 na 4 ark.

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Zlecenie wykonania opinii technicznej z dnia 10 lutego 2022 r.,
2. Oględziny obiektu połączone z wykonaniem oceny stanu technicznego zasadniczych elementów budynku oraz wykonaniem niezbędnego materiału fotograficznego dokonane w dniu 11 lutego 2022 r.,
3. dokumentacja geotechniczna badania podłoża gruntowego wykonana w marcu 2022 r. przez mgr Artura Baja i mgr Mateusza Fórmana wraz z wykonaniem opinii geotechnicznej.

II. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego istniejącego budynku aktualnie wykorzystywanego jako Gminne Centrum Kultury i Biblioteki im. Klary Prillowej w Kcyni przy ul. Libelta Nr 27 na terenie działek Nr 1073/12 i Nr 1073/14 obręb Miasto Kcynia w związku z zaistniałymi trwałymi uszkodzeniami bryły budynku.

III. OPIS LOKALIZACJI OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ PODSTAW MATERIALNO-PRAWNYCH

Budynek obecnie wykorzystywany jest jako Gminne Centrum Kultury i Biblioteki im. Klary Prillowej w Kcyni przy ul. Libelta Nr 27 na terenie działek Nr 1073/12 i Nr 1073/14 obręb Miasto Kcynia. Teren nieruchomości jest własnością Gminy Kcynia. Historia budynku na terenie nieruchomości sięga roku 1850, kiedy na zlecenie właściciela lokalnej cegielni został zaprojektowany i wybudowany budynek mieszkalny, z założenia służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny inwestora.

Obiekt pierwotnie zaprojektowany dla funkcji mieszkalnej, w przeszłości i obecnie pełni funkcję domu kultury z biblioteką publiczną oraz mieszczą się w nim lokale mieszkalne o niskim standardzie.

Dla opisywanego obiektu budowlanego podlegającego opiniowaniu Zleceniodawca oraz właściciel (Gmina Kcynia) nie posiadają archiwalnych opracowań technicznych. Obiekt znajduje się w gminnym rejestrze zabytków oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.

IV. OPIS BUDYNKU PODLEGAJĄCEGO OCENIE STANU TECHNICZNEGO

1. Budynek położony jest w Kcyni przy ulicy Libelta Nr 27. Ulica Libelta znajduje się na terenie ścisłego centrum miasta Kcynia. Budynek wybudowany w połowie XIX wieku jako budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach nadziemnych z pełnym podpiwniczeniem oraz poddaszem nieużytkowym. W późniejszym czasie (najprawdopodobniej w latach '60 XX wieku na co wskazuje sposób i technologia budowy oraz brak jakichkolwiek detali architektonicznych na elewacjach budynku) budynek został rozbudowany o część użytkowaną jeszcze w nieodległej przeszłości jako biblioteka. Powierzchnia zabudowy – ok. 430 m².
2. Obiekt wybudowany w technologii tradycyjnej – fundamenty z kamienia i cegły na zaprawie wapiennej, ściany murowane z cegły ceramicznej, stropy – nad piwnicą odcinkowe na belkach stalowych, nad pozostałymi kondygnacjami – belkowe drewniane, więźba dachowa drewniana, kryta dachówką ceramiczną (karpiówka). Część później dobudowana do zasadniczej bryły budynku parterowa z podpiwniczeniem, murowana, ze stropodachem żelbetowym niewentylowanym krytym papą.
3. Obiekt jest użytkowany za wyjątkiem poddasza w zasadniczej bryle budynku, wyposażony jest w instalację elektryczną (oświetleniową, gniazd wtykowych i siłową), wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (lokalna) oraz teletechniczną. Do budynku doprowadzone są odrębne przyłącza wszystkich mediów.
4. Parametry techniczne obiektu:
 - powierzchnia zabudowy [m²]: ok. 430,00.
 - pozostałe parametry techniczne, jak powierzchnia użytkowa i całkowita zostały określone w inwentaryzacji budowlanej, będącej częścią projektu architektoniczno-budowlanego.
5. Dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego opracowania.

V. OCENA STANU TECHNICZNEGO Z OKREŚLENIEM PRZYCZYN USZKODZEŃ

Zasadnicze elementy konstrukcyjne budynku są tradycyjne – fundamenty ławowe, ściany murowane, stropy: nad piwnicą odcinkowe ceglane na belkach stalowych, nad pozostałymi kondygnacjami belkowe, drewniane, nadproża ceglane. Więźba dachowa drewniana, kryta dachówką ceramiczną (karpiówka układana w koronkę).

Po dokonaniu oględzin obiektu budowlanego stwierdzono następujący stan techniczny głównych części budynku oraz zasadniczych elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych w obiekcie.

W pierwszej kolejności niezbędne jest określenie stanu technicznego dobudowy do zasadniczej bryły budynku, w której jeszcze w 2020 roku funkcjonowała biblioteka publiczna. Dobudowa ta została wykonana w latach '60 XX wieku w technologii całkowicie odmiennej od zasadniczej bryły budynku. Bryła ta wykazuje znacznie większe odkształcenia, niż zasadnicza bryła budynku. Liczne zarysowania ścian, stropów i nadproży wymusiły podjęcie decyzji o wyłączeniu tych pomieszczeń z użytkowania i zabezpieczenia newralgicznych punktów - nadproży. Ponadto bryła dobudowy całkowicie oddzieliła się od zasadniczej bryły budynku, a elementy mające zapewnić współpracę, takie jak ławy fundamentowe, stropy i stropodach są na granicy utraty stateczności i mogą być elementami, które zainicjują katastrofę budowlaną. Na obecny stan techniczny tej części budynku złożyło się kilka czynników, takich jak:

1. wadliwe zaprojektowanie fundamentów budynku, bez rozpoznania geotechnicznego,
2. doprowadzenie do niekontrolowanego spływu wód opadowych w kierunku elewacji tylnej budynku (teren za budynkiem, patrząc od strony ulicy Libelta),
3. doprowadzenie do sytuacji braku odprowadzenia wód opadowych z budynku – zastosowanie studni chłonnych w gruncie ilastym jest całkowitym nieporozumieniem.

Skutek powyższych „dokonań” jest jednoznaczny: stan techniczny tej części budynku nie pozwala na dalszą jego eksploatację i jedynym ekonomicznie uzasadnionym działaniem jest dokonanie rozbiórki tej części obiektu. Oczywiście zadanie to wymaga uzyskania właściwych zgód administracyjnych, a następnie zabezpieczenie zasadniczej bryły budynku poprzez uszczelnienie pokrycia dachowego, zamknięcie dotychczasowych otworów drzwiowych od strony przewidzianej do wyburzenia części budynku. Jednocześnie należy zapewnić odpływ wód opadowych z bezpośredniego sąsiedztwa budynku, aby dalej nie pogarszać już obecnie złego stanu technicznego zasadniczej bryły budynku.

Obecny stan techniczny głównej bryły budynku można scharakteryzować w następujący sposób:

- fundamenty: z kamienia i cegły na zaprawie wapiennej, masywne. Element ten wykazuje odkształcenia i przemieszczenia spowodowane utratą stabilności przez podłoże gruntowe w wyniku nawodnienia gruntu o strukturze gliniastej i ilastej. Tym samym problem ten wymaga dość dużej ingerencji polegającej przede wszystkim na odprowadzeniu wód opadowych (z budynku i przylegającego terenu) poza obszar oddziaływania fundamentów na grunt, to jest w paśmie nie mniejszym niż ok. 5,00 – 10,00 m od ścian budynku. Stan techniczny fundamentów – poniżej przeciętnego.
- ściany: murowane z cegły ceramicznej palonej na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Widoczne są miejsca zawilgocenia ścian z uwagi na nieszczelności pokrycia dachowego, jak również miejsca zawilgocenia pochodzące od gruntu (podciąganie kapilarne). Ogólnie stan techniczny – przeciętny.
- stropy: nad piwnicą odcinkowy ceglany na belkach stalowych oraz kolebkowy wsparty na ścianach piwnic. Rozstaw kształtowników dwuteowych od ok. 100 do 160 cm, rozpiętość stropu kolebkowego około 340 cm. Ogólnie stan techniczny stropów nad piwnicą – dość dobry. Stropy drewniane, belkowe nad pomieszczeniami wyższych kondygnacji wykazują odkształcenia (ugięcia), jak również w części zostały zawilgocone, przez co utraciły swoje właściwości i ich nośność uległa obniżeniu. Ogólnie stan techniczny stropów drewnianych – przeciętny.
- nadproża: ceglane w murach grubych – stan techniczny – zły, wymagający wzmocnienia (skutek nierównomiernego osiadania podłoża gruntowego),
- wieniec budynku: brak – jest to jedna z przyczyn pojawiania się rys na ścianach budynku w poziomie stropu nad parterem.
- więźba dachowa: drewniana, krokwiowo-płatwiowa z drewna iglastego. Znaczna część krokwi posiada ślady zawilgocenia z uwagi na brak szczelności pokrycia dachowego. W związku z powyższym należy założyć, że ok. 55-70% krokwi będzie wymagało w niezbyt odległym czasie wymiany. Znaczna część elementów drewnianych porażona jest przez owady – szkodniki drewna, szczególnie przez kołatki lub spuszczcele. Sygnałem informującym o takim stanie są miejscowe „kopczyki” przetrwałego materiału drzewnego pod elementami drewnianymi więźby. Proces ten,

niestety jest procesem postępującym, trudnym do zatrzymania. W wyniku porażenia przez owady elementów drewnianych więźby dachowej, niezbędna jest całkowita wymiana elementów porażonych.

- klatka schodowa z parteru na piętro: drewniana – stan techniczny dobry, lecz z uwagi na kształt i parametry nie spełnia wymogów dla komunikacji w obiekcie użyteczności publicznej.
- klatka schodowa z piętra na poddasze: drewniana, nienormatywna, nie zapewniająca warunków bezpiecznego poruszania się.
- rynny i rury spustowe – do wymiany – całkowicie zużyte,
- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej – stan techniczny – niezadowolający, w całości do wymiany - zużyte,
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej – znacznie zużyte, liczne ubytki, brak przełożenia po długim okresie użytkowania, w znacznej części (powyżej 70%) do wymiany,
- instalacja grzewcza – nie była przedmiotem badania,
- instalacja elektryczna – nie była przedmiotem badania,
- instalacja wodociągowa – nie była przedmiotem badania,
- instalacja kanalizacyjna – nie była przedmiotem badania.

Stan techniczny budynku ogólnie – przeciętny, występują usterki powodujące konieczność prowadzenia prac zabezpieczających i naprawczych. Brak podjęcia działań zabezpieczających może spowodować dalsze niszczenie budynku. Stosowane aktualnie technologie oraz materiały budowlane gwarantują dalsze funkcjonowanie obiektu pod warunkiem wykonania w/w prac. Ważnym elementem przed podjęciem decyzji o rozbudowie i przebudowie obiektu budowlanego jest przeprowadzenie analizy ekonomicznej projektowanego zamierzenia, tak aby ustrzec się przed sytuacją poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów przystosowania obiektu do nowych potrzeb w stosunku potencjalnego efektu.

VI. ZALECENIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA OBIEKTU I Niezbędnych Napraw

- fundamenty: wymagają pilnej interwencji polegającej na ustabilizowaniu podłoża gruntowego oraz wprowadzenia ciągłego fundamentu ławowego poniżej istniejącego poziomu posadowienia. Prace te można wykonać dopiero po ustabilizowaniu podłoża gruntowego na przykład poprzez tzw.

dogęszczenie lub inną technologię pozwalającą na wzmocnienie podłoża gruntowego.

- ściany: wymagają interwencji po ustabilizowaniu podłoża gruntowego oraz fundamentów. Niezbędne jest wyeliminowanie zarysowań pionowych i ukośnych poprzez wymianę uszkodzonych cegieł na pełnowartościowe o odpowiedniej nośności i kształcie (prawdopodobnie mogą wystąpić niezgodności wymiarowe pomiędzy cegłą oryginalną a cegłą obecnie produkowaną), z tego względu warto pozyskać tzw. cegłę rozbiórkową. Alternatywnym sposobem wzmocnienia ścian i nadproży jest wprowadzenie nowych elementów nośnych ponad obecnymi nadprożami lub innymi zarysowaniami. Elementem, który należy bezwzględnie wprowadzić przy realizacji modernizacji budynku jest wprowadzenie wieńca żelbetowego w poziomie stropu nad parterem. Wieniec pozwoli na ustabilizowanie całej bryły budynku, a w powiązaniu ze stabilnymi elementami fundamentów pozwoli na dalszą długoletnią eksploatację obiektu.
- stropy odcinkowe na belkach stalowych i kolebkowe nad piwnicami: nie wymagają w chwili obecnej ingerencji.
- stropy drewniane: w przypadku wprowadzenia na piętrze budynku sal do przeprowadzania zajęć w kołach zainteresowań lub tematycznych, wymagane będzie również wzmocnienie tych stropów poprzez zdjęcie podłóg, wprowadzenie dodatkowych belek stropowych z kształtowników stalowych walcowanych opartych na istniejących ścianach nośnych, analogicznie jak dotychczasowe belki drewniane, równoległe do nich. Zastosowanie belek stalowych dla wzmocnienia stropu pozwoli na zapewnienie odpowiedniej nośności dla pomieszczeń użyteczności, tj. nie mniejszej niż $3,50 \text{ kN/m}^2$, a dla komunikacji w tego typu obiektach nie mniej niż $4,00 \text{ kN/m}^2$. Natomiast adaptacja pomieszczeń poddasza na pomieszczenia biurowe wymagać będzie również wzmocnienia stropu nad piętrem budynku w sposób analogiczny jak strop nad parterem, przy czym wymagane jest uzyskanie nośności stropu nie mniejszej niż $2,50 \text{ kN/m}^2$. We wszystkich tych działaniach niezbędne jest ustabilizowanie wzmacnianych stropów poprzez zakotwienie w nowoprojektowanych wieńcach obwodowych.

- nadproża: wymagają interwencji polegającej na wymianie uszkodzonego materiału na pełnowartościowy, bądź wprowadzenie dodatkowych nadproży ponad obecnie funkcjonującymi, co pozwoli na odciążenie tych istniejących,
- więźba dachowa – istniejące uszkodzenia przez owady oraz ślady zawilgocenia elementów więźby dachowej skłaniają do zajęcia jednoznacznego stanowiska w kwestii całkowitej wymiany tego elementu budynku. Rozwiązania pośrednie nie gwarantują długotrwałej dalszej eksploatacji bez ponoszenia kolejnych kosztów związanych z koniecznością wymiany kolejnych elementów więźby. Przy wymianie więźby dachowej należy dokładnie zinwentaryzować istniejącą więźbę dachową, szczególnie w zakresie gabarytów zewnętrznych i kątów nachylenia połaci dachowych, tak aby odtwarzany element miał parametry elementu pierwotnego. Niezbędne jest zastosowanie impregnacji ciśnieniowej elementów drewnianych służących do wznoszenia nowej więźby dachowej.
- klatki schodowe są bardzo trudnym elementem w przypadku tego obiektu. Żadna z nich nie spełnia kryterium nośności, a dodatkowo klatka schodowa pomocnicza nie spełnia wymogów eksploatacyjnych (szerokość biegów schodowych, brak spoczników pośrednich). Dodatkowym elementem niezbędnym do zrealizowania będzie zapewnienie dostępu do budynku dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich, przynajmniej na poziom parteru z poziomu terenu za pomocą specjalistycznej windy lub innego urządzenia technicznego zapewniającego taki dostęp.
- pokrycie dachowe – wymaga znacznej, jeżeli nawet nie całkowitej wymiany,
- podłogi i posadzki – w zależności od przyjętego standardu wykończenia, należy zastosować podłogi i posadzki dobrej jakości o małej ścieralności, a tym samym stosunkowo długiej trwałości. Wszystkie podłogi i posadzki muszą spełniać wymóg niepalności i nie rozprzestrzeniania ognia.
- rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie – całkowicie do wymiany,
- ogrzewanie – nie było przedmiotem badania,
- instalacja elektryczna – nie była przedmiotem badania,
- instalacja wodociągowa – nie była przedmiotem badania,
- instalacja kanalizacyjna – nie była przedmiotem badania.

VII. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

1. Przedstawiony stan rzeczywisty i ocena stanu technicznego budynku pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że obiekt budowlany opisany w niniejszej opinii wymaga przeprowadzenia szeregu prac budowlanych, szczególnie remontowych i naprawczych dla przywrócenia właściwego stanu technicznego warunkującego możliwość dalszego użytkowania.
2. Na dzień dokonywania oględzin stwierdzono usterki wymagające podjęcia zdecydowanych kroków dla powstrzymania procesu niszczenia obiektu budowlanego.
3. Na podstawie przeprowadzonych oględzin należy jednoznacznie stwierdzić, że aktualny stan techniczny budynku wskazuje na postępujący proces dekapitalizacji z uwagi na nie przeprowadzanie systematycznych remontów obiektu, jak również nieużytkowanie jego części (poddasze).
4. W przypadku zamiaru dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami)) niezbędne jest opracowanie wielobranżowego projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego obejmującego inwentaryzację stanu istniejącego oraz projektowane zmiany. Projekt winien zostać zatwierdzony przez organ administracji budowlanej w trybie art. 28 i art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami).
5. Dla zapewnienia bezpieczeństwa osób oraz mienia niezbędne jest wykonanie napraw opisanych w treści opinii, warunkujących dalszą prawidłową eksploatację obiektu.
6. Budynek winien podlegać kontrolom okresowym, wynikającym z art. 62 ust. 1 pkt. 1 ppkt.a oraz art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami).
7. Nie ustalono, czy dla obiektu budowlanego opisanego w ekspertyzie prowadzona jest książka obiektu budowlanego, zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późniejszymi zmianami) oraz zapisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z

- dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz. 1134).
8. Niniejsze opracowanie nie jest projektem budowlanym w myśl zapisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane i nie zastępuje go w tej mierze.
 9. Niniejsze opracowanie chronione jest w myśl ustawy z dnia 04 lutego 1994r. O prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wykorzystywanie opracowania w celu innym niż umówiony ze zleceniodawcą jest niedozwolone. Powielanie, rozpowszechnianie, udostępnianie i wykorzystywanie opracowania w całości lub części bez zgody autora opracowania jest zabronione.
 10. Opinia zachowuje swoją aktualność przez 12 miesięcy, pod warunkiem, że nie zaistnieją okoliczności mające decydujący wpływ na stan techniczny budynku, takie jak zmiana sposobu użytkowania lub zaprzestanie użytkowania, działanie czynników atmosferycznych powodujące uszkodzenie budynku, awarie instalacji wodociągowej i ciepłowniczej wpływające na konstrukcję budynku oraz inne, aktualnie trudne do określenia czynniki i zdarzenia uniemożliwiające normalne korzystanie z budynku.

OPRACOWANIE:

Bydgoszcz, luty-marzec 2022 r.