

NAZWA OPRACOWANIA :

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

DLA INWESTYCJI P.N.:

ZAPROJEKTOWANIE I WYKONANIE ARANŻACJI BUDYNKU  
PRZY UL. JANA KAZIMIERZA 10 W WARSZAWIE

ZAMAWIAJĄCY :

## **WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W WARSZAWIE**

00 - 013 Warszawa, ul Jasna 2/4

WYKONAWCA :

## **SOŁTYK & SOŁTYK Architekci sp.z o.o.**

00-305 Warszawa, ul Dobra 89A/9

Mgr inż. arch. Stanisław Sołtyk

Mgr inż. arch. Jerzy Sołtyk

CZĘŚĆ OPRACOWANIA :

### **TOM 1**

## **OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU**

PRZY UL. JANA KAZIMIERZA 10 W WARSZAWIE

### **TOM 1/4**

## **ZABUDOWA STAŁA MEBLOWA I MODUŁOWA WYKOŃCZENIE BUDYNKU**

Kwiecień 2022.

# **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

## **I. Elementy zewnętrzne**

1. Dach
2. Obróbki
3. Elewacje

## **II. Elementy wewnętrzne**

1. Ściany działowe
2. Okładziny ścian
3. Drzwi
4. Posadzki
5. Sufity
6. Meble wbudowane
7. Okna
8. Balustrady
9. Żyrandol hallu

## I. Elementy zewnętrzne

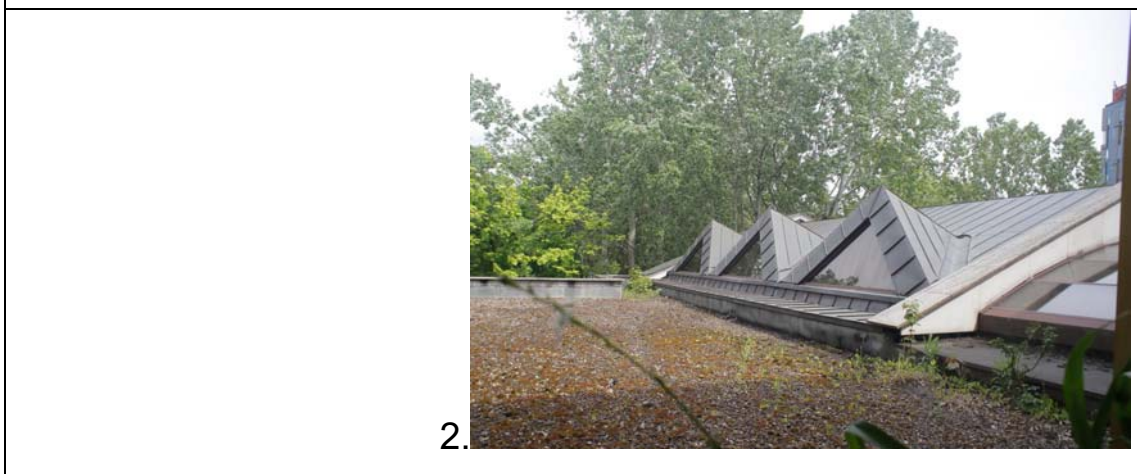
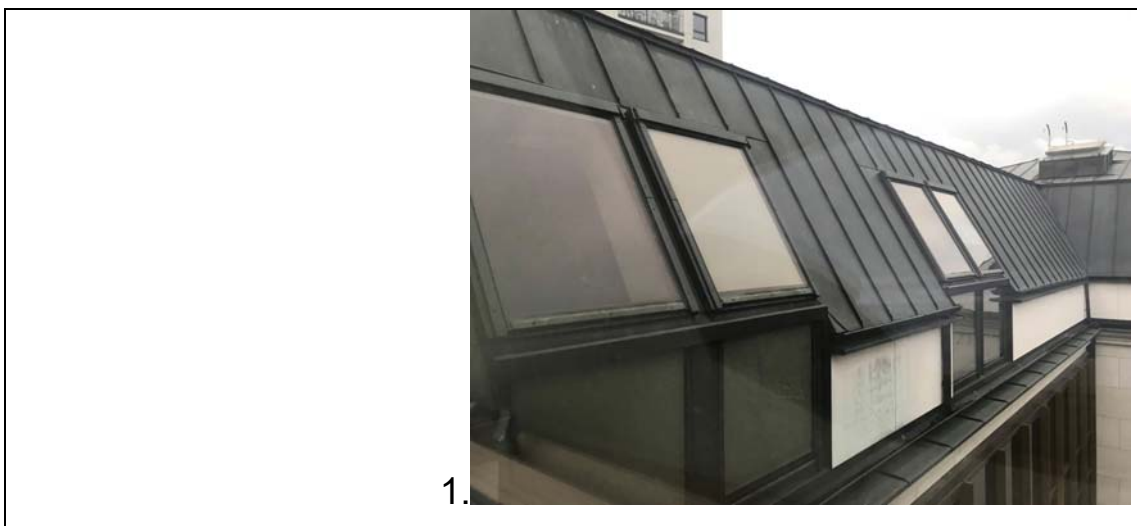
### 1. Dach

Mansardowy- więźba drewniana na płycie żelbetowej - kryty blachą miedzianą - stan b. dobry (zdj.1)

Część nad parterami zawierającymi sale konferencyjne / sale rozpraw - krycie papą termozgrzewalną, żwir na dachu - stan średni; widoczne poważne przecieki wymagające naprawy, usunąć chwasty (zdj.2,3,4)

Część nad salą konferencyjną dużą - na kratownicy stalowej, płatwie stalowe, blacha trapezowa, wełna mineralna , krycie blachą miedzianą na łątach drewnianych. (zdj.2)

Dach szklany nad ogrodem zimowym - łukowy, na konstrukcji stalowej, szklenie w profilach systemowych alu. (zdj.5)



3.



4.



5.



2. Obróbki, rynny, rury spustowe - blacha miedziana Stan dobry. (zdj. 6)

Nieliczne odstawania od podłoża, powodujące przecieki skutkujące uszkodzeniami widocznymi we wnętrzach. (zdj.7)

Nieliczne odgięcia krawędzi do góry, powodujące napływanie wody ku budynkowi, zbieranie się kałuż i brudne zacieki w miejscach przelewania przez krawędź.. (zdj.8)

Wszystkie uszkodzenia nadają się do poprawienia przez wprawnego blacharza.

6.



7.



8.



### 3. Elewacje

#### Część nadziemna

Części tynkowane - stan dobry. Brak ubytków, odparzeń.

Zabrudzenia w formie zacieków w miejscach spływania wody opadowej z uszkodzonych obróbek.

Zabrudzenia podatne do umycia agregatem wodnym z regulowanym ciśnieniem strumienia.(zdj.9)

Części z okładziną kamienną – stan bardzo dobry (zdj.10,13)

Stwierdzono kilka sztuk pękniętych płyt w części cokołowej i na murkach tarasu (zdj.11,12)

Pojedyncze uszkodzone, rozwarstwione płyty, wymienić na nowe. Zabrudzenie / zakurzenie ogólne wszystkich powierzchni jako skutek zapylenia powietrza w mieście. Zabrudzenia podatne do umycia agregatem wodnym z regulowanym ciśnieniem strumienia.

Części aluminiowo szklane (zdj.13)

Stan dobry. Widoczne nieliczne wysunięcia uszczelki przy szybowej.

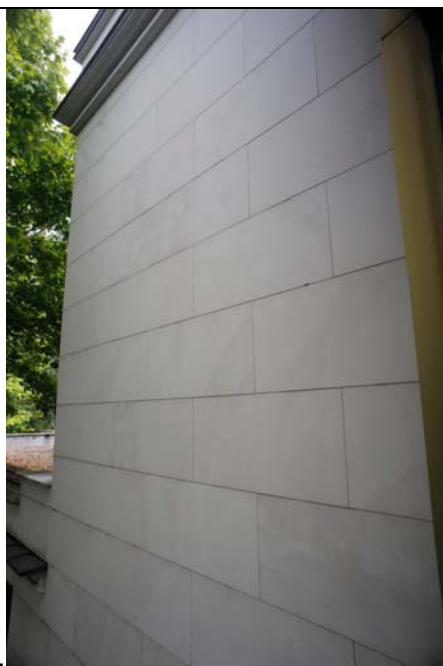
Uszczelki do poprawienia. Całość umyć.

Schody zewnętrzne – stopnice techniczne sprawne, do wymiany tynk na brzegach schodów (zdj.14)

9.



10.



11.



12.



13.



14.



Część podziemna - Widoczne nieliczne zacieki pochodzące od nieciągłych profili dylatacyjnych. Poprawić dylatacje. Oczyszczyć i malować powierzchnie ścian. (zdj.15)

15.



## II. Elementy wewnętrzne

### 1. Ściany działowe

Systemowe GK – system maars - stan dobry i b. dobry. (zdj.16)

Na piętrach 0 i 3 – przybrudzenia, kilka zdemontowanych – nadają się do czyszczenia i napraw (zdj.17,18)

Ścianki przestawiane dla uzyskania założonego układu funkcji - prawdopodobnie w jakiejś części ulegną uszkodzeniu lub zniszczeniu i zostaną zreperowane lub odbudowane.

Ścianki gr 82 mm, jeśli nie posiadają izolacyjności akustycznej właściwej dla sąsiadujących pomieszczeń - należy uzdatnić przez domontowanie dodatkowej warstwy GK 12,5 mm obustronnie.

16.



17.





18.

Systemowe szklane system maars glasline - stan dobry i b.dobry.

Widoczne liczne zabrudzenia i naklejki. Ściany nadają się do umycia i oklejenia nową folią matową. (zdj.19,20,21)

Uzupełnić w miejscach, gdzie nie dochodzą do sufitu.

Uzupełnić brakujące drzwi [tam gdzie było założenie funkcjonalne typu *open space*]. (zdj.22)

19.



20.



21.



22.



## 2. Okładziny ścian

**Panele GUSTAFS** - stan b. dobry. Skrócenie sali konferencyjnej VIP będzie wymagało przebudowy okładziny. Częściowy demontaż, modyfikację i ponowny montaż należy przeprowadzić z zachowaniem wymogów technologicznych dla uniknięcia zniszczeń. Ewentualne zniszczone elementy należy zastąpić.

**Kamień** - stan b. dobry. (zdj.23)

Ewentualne przesunięcie otworu drzwi należy wykonać z zachowaniem zasady kompozycji płyt. (zdj.24)

**Inne** - dekoracyjne pasy pionowe z GK - stan dobry.

Rekomendowane usunięcie tego dekoru, jako nie współgrającego z powagą instytucji sądowej. (zdj.25)

23.



24.



25.



### 3. Drzwi

W obiekcie zastosowano kilka systemów drzwi wewnętrznych.

Biurowe – piętra 0,3 (zdj.26), piętra 1,2 (zdj.27)

Na drogach ewakuacyjnych i klatkach (zdj.28,29)

Do Sali konferencyjnej (zdj.30,31)

Zestaw drzwi wejściowych przedsionka (zdj.32,33)

Stan drzwi jest dobry i b. dobry.

W jednych drzwiach ewakuacyjnych do wsch. klatki na 3 p.

stwierdzono odkręconą futrynę – należy wykonać przegląd i naprawy wszystkich drzwi na drogach ewakuacyjnych (zdj.34)

Drzwi oddzielające od wentylatorowni na 3p pomimo dodatkowych warstw izolujących nie zapewniają komfortu akustycznego potrzebnego do zakładanej pracy biurowej w sądzie (zdj.35)

W kilku sztukach drzwi klamki wymagały wymiany lub dokręcenia i regulacji – należy wykonać przegląd i eksploatacyjną regulację klamek i zamków w całym obiekcie (zdj.36)



28.



29.

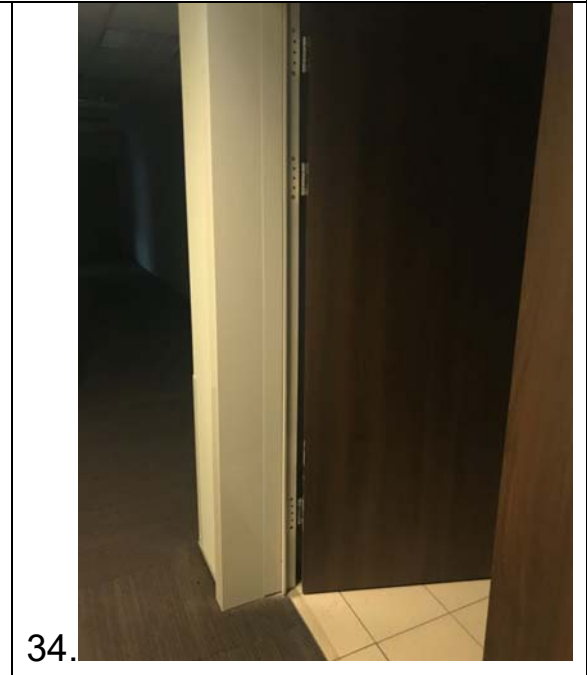
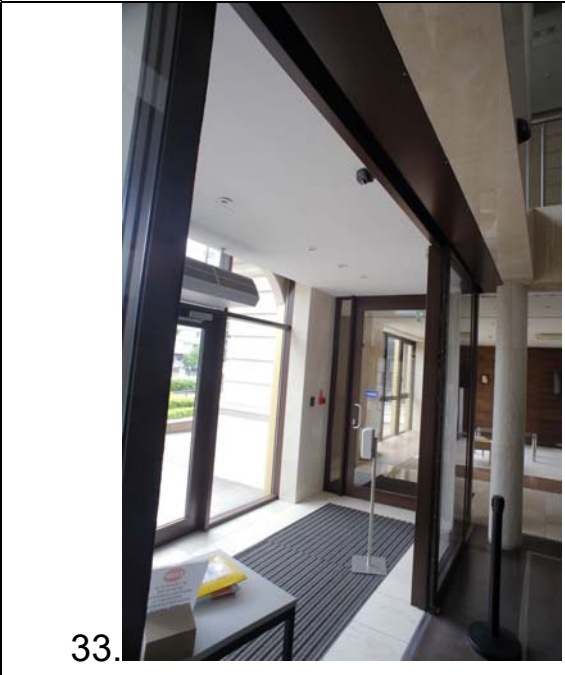


30.



31.





#### 4. Posadzki

**Podłoga systemowa** uniesiona - stan b. dobry.

W części pomieszczeń Piętra 0 i 3 brak elementów podłogi uniesionej. Do uzupełnienia. (zdj.37, 38)

**Wykładziny** dywanowe - gr 7,5 mm, cechy techniczne : U3 P3 E1 C0 ; istniejąca: Tescom 3680 Excellence, w wielu miejscach poplamiona, sztukowana i niejednorodna (zdj.38, 39, 40)

W Sali konferencyjnej i częściach wypoczynkowych – wykładzina jasna – rekomendowana wymiana (zdj.41)

Opiniujący rekomenduje wymianę wykładzin dywanowych w całości.

**Kamień** - stan b. dobry. Pojedyncze ukruszenia narożników reperować kitem epoksydowym z dodatkiem pyłu zmielonego kamienia. (zdj.42)

**Drewno** - deski dębowe gr 22 mm, szer 11 cm, oksydowane, olejowane, klejone do podłoża. stan b. dobry.

Możliwe odświeżenie przez szlifowanie i olejowanie. (zdj.43)

**Floorboxy** - czyli dostęp do instalacji prowadzonej pod uniesioną podłogą. Licznie występują w pomieszczeniach biurowych, ale ich rozmieszczenie może nie odpowiadać biurom sądowym. W takim wypadku muszą zostać. Może to wymagać wymiany płyt podłogi uniesionej. (zdj.44)

**Płytki** ceramiczne (sanitariaty, kuchenki piętra 0, 3) 15x15 gr 9 mm; odporne na ścieranie, antypoślizgowe, w większości stan dobry (zdj.45)

w części sanitariatów na piętrach 0, 3 – do wymiany (zdj.46)

**Płyty gres** (kl. sch. i kuchenki piętra 1 i 2) 30x30 gr 9mm cechy techniczne : U4 P4 E3 C2 stan b. dobry (zdj.47)

37.



38.



39.



40.

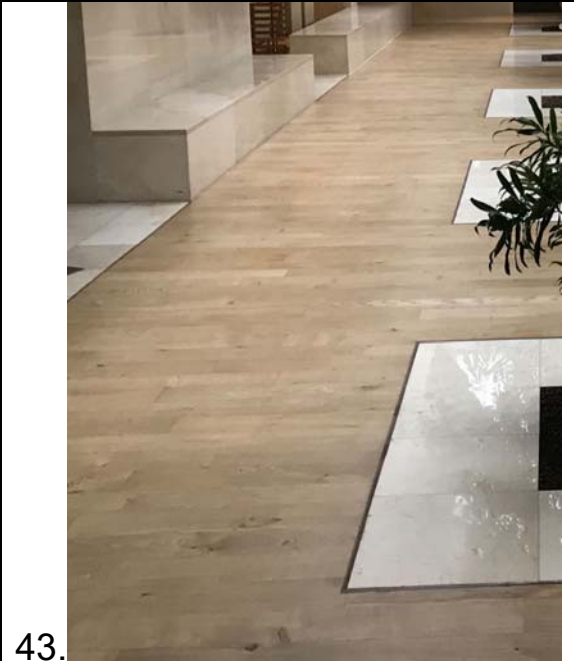




41.



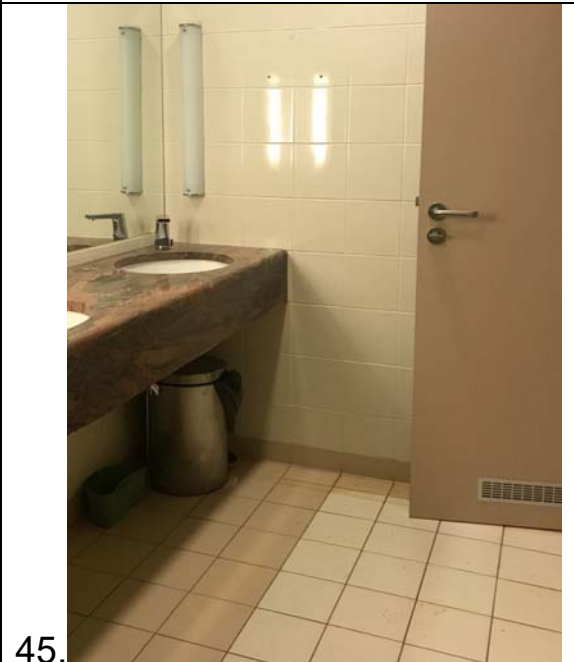
42.



43.



44.



45.



## 5. Sufity systemowe

**Panele** modułowe na ruszcie aluminiowym - z wełny mineralnej prasowanej gr 18 mm, faktura Koral E24; izolacyjność akustyczna 40dB, pochłanianie dźwięku  $\alpha_w=0,8$  - stan zróżnicowany, na piętrach 0, 3 poniżej standardu, liczne uszkodzenia i zabrudzenia paneli pochodzące od zwykłej eksploatacji, (zdj.48,49), na fragmencie brak (zdj.37)

na piętrach 1 i 2 częściowo średni, dobry i b. dobry. (zdj.50,51)

na ciągach komunikacyjnych, wymagającej dostępu do instalacji przebiegających pod stropem.– stan zły (zdj.52)

Rekomendowana jest **wymiana paneli w całości, lub przeważającej ilości**. Możliwe jest pozostawienie modułowej konstrukcji aluminiowej i części paneli – potrzebny staranny

demontaż w czystych rękawicach i staranne przechowywanie w czystym magazynie.

**Listwy** sufitowe alu Hunter Douglas [stosowane w toaletach] - stan poniżej standardu, odkształcone. (zdj.53)

Rekomendowana **wymiana w całości** na inny standard umożliwiający dostęp do instalacji np. sufity w postaci modułowego rusztu aluminiowego; z pomalowaniem instalacji, ścian nad rusztem i stropu na kolor ciemny.

48.



49.



50.



51.



52.



53.



## 6. Meble wbudowane

**Szafy** ubraniowe z drzwiami suwanymi - stan dobry. (zdj.54)

Wymagają czyszczenia prowadnice i okucia.

**Węzły kuchenne socjalne** wyposażone w sprzęt AGD i szafki wbud. - stan zróżnicowany, zależny od lokalizacji w obiekcie

– na piętrach 1 i 2 -węzły wyremontowane – stan dobry,

Stan frontów, AGD, blatów i baterii – dobry i b. dobry (zdj.55,56)

– na piętrach 0 i 3 w częściach biurowych – stan zły, elementy niesprawne. Stan frontów, AGD, blatów i baterii – niekompletne, uszkodzone, poniżej standardu – do wymiany (zdj.57)

54.



55.



56.



57.



## 7. Okna

Okna w stolarce aluminiowej – stan dobry (zdj.58)

Okna dachowe – stan dobry (zdj.59)

Niektóre okna mogą wymagać regulacji

Rolety i żaluzje pionowe – verticale w większości sprawne – wymagają demontażu na czas remontu (zdj.59,60)

58.



59.



60.

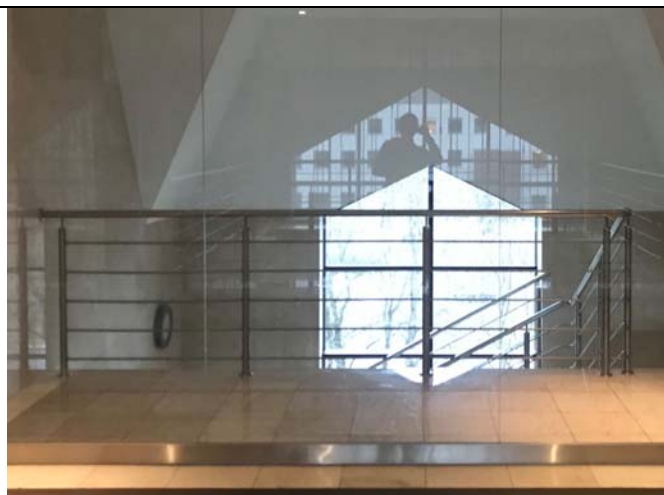


8. Balustrady na klatkach ewakuacyjnych i w klatce głównej

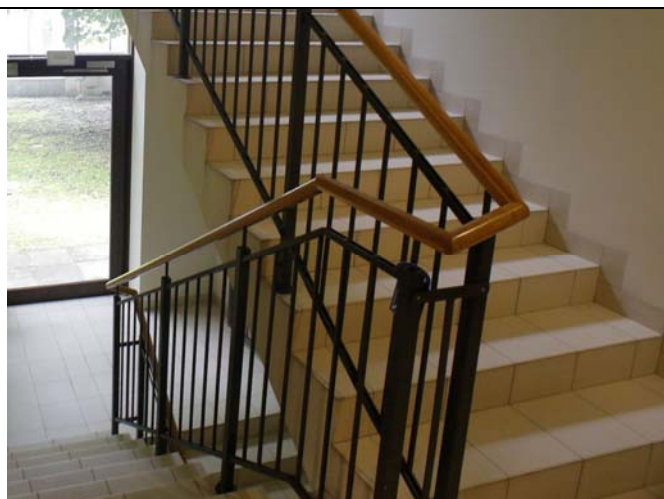
– stan b. dobry (zdj.61,62)

9. Ozdobny żyrandol hallu – stan b. dobry (zdj.63)

61.



62.



63.

