

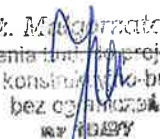
EKSPERTYZA TECHNICZNA

Nazwa i kategoria obiektu budowlanego : Obiekt budynek administracyjno - socjalny
Kategoria XVI - budynki biurowe

Temat niniejszego opracowania Ocena stanu technicznego budynku biurowo - socjalnego zlokalizowanego w Będzinie przy ul. Promyka 30

Adres obiektu budowlanego i numery ewidencyjne działek: 42-500 Będzin
ul. Promyka 30
dz. geodezyjna nr 7, km 37, obręb ewidencyjny 0001.

Użytkownik Zarządzający: Przedsiębiorstwo Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o.
41-219 Sosnowiec ul. Lenartowicza 73

	Imię i Nazwisko	Nr uprawnień	Data	podpis
Wykonał:	mgr inż. Małgorzata Jarosz	166/98	04.2024	
				mgr inż. Małgorzata Jarosz uprawnienia budowlane do projektowania w spec. konsultantka do budowlanego bez ograniczeń. KW 101877

I. SPIS ZAWARTOŚCI

	str
Strona tytułowa.....	1
Spis zawartości.....	2
Oświadczenie	3
Uprawnienia i przynależność do izby 2 strony.....	4-5

II. CZĘŚĆ OPISOWA.....od 6

1. Temat i cel opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Obowiązujące akty prawne
4. Rys historyczny
5. Lokalizacja i stan prawny.
6. Istniejący stan zagospodarowania działki.
7. Dane ogólne dotyczące lokalizacji
8. Dokumentacja zdjęciowa
9. Charakterystyka obiektu budowlanego
10. Dane techniczne
11. Powierzchnia pomieszczeń z uszkodzeniami, wadami w budynku
 - 11.1. Parter
 - 11.2. I piętro
 - 11.3. Kotłownia
12. Opis uszkodzeń
13. Ocena stanu technicznego
14. Stan techniczny obiektu
15. Wnioski i zalecenia

III. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

IV. RYSUNKI

- 1 – Zagospodarowanie terenu
- 2 – Rzut parteru
- 3 – Rzut piętra
- 4 – Rzut kotłowni

mgr inż. Małgorzata Jarosz
Upewnienia 166/98

Będzin, kwiecień 2024 r.

OŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r.
- Prawo budowlane (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023, poz. 682
z późniejszymi zmianami) oświadczam, że ekspertyza wraz z inwentaryzacją:
„Budynek administracyjno - socjalny” który jest zlokalizowany w Będzinie
przy ul. Promyka 30, dz. nr 7, km 37, obręb ewidencyjny 0001 została
wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy
technicznej.

mgr inż. Małgorzata Jarosz
Upewnienia bud. do projektowania
w spec. konstrukcji budowlanej
bez ograniczeń
.....

(podpis)

Katowice 5 listopada 1998 r.

Ar.VII-7342/166/98

DECYZJA nr 166/98

Na podstawie art.13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.Nr 89, poz.414) i § 9 ust.1 rozporządzenia M.G.P. i B. z dnia 30.12.1994 r.w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8, poz.38 z 1995 r.), w związku z art. 104 § 1 i 2 Kpa, po rozpatrzeniu wniosku Pani mgr inż. Małgorzaty Jarosz na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie oraz praktykę zawodową oraz na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją egzaminacyjną powołaną Zarządzeniem Nr 128/95 z 2 października 1995 r.(z późn.zm.) stwierdza się, że

Pani mgr inż. Małgorzata JAROSZ

ur. dnia 15 lipca 1967 r.w Mońkach

o t r z y m u j e

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

bez ograniczeń

do kierowania robotami budowlanymi

w specjalności: konstrukcyjno - budowlanej

Uzasadnienie

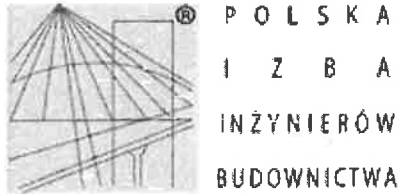
W związku z potwierdzeniem przez Komisję egzaminacyjną powołaną przez Wojewodę Katowickiego Zarządzeniem Nr 128/95 z dnia 2 października 1995 r.(z późn. zm.), posiadania przez Panią mgr inż. Małgorzatę Jarosz wymaganego prawem wykształcenia na Wydziale Budownictwa oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych w w/w specjalności i po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu na uprawnienia budowlane, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem Wojewody Katowickiego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Otrzymują:

1. Pani Małgorzata Jarosz
ul.Reja 8
42-500 Bedzin
2. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
3. a/a





Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

SLK-FTX-4T8-HD3 *

Pani Małgorzata Jarosz o numerze ewidencyjnym SLK/BO/4930/01

adres zamieszkania [REDACTED]

jest członkiem Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2024-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-01-05 09:02:58 roku przez:

Roman Karwowski, Przewodniczący Rady Śląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 781 K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

1. Temat i cel opracowania

Tematem przedmiotowej ekspertyzy jest stan techniczny budynku administracyjno – socjalnego.

Celem natomiast ocena opłacalności remontu obiektu budowlanego i określenie czy obiekt nie stwarza niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Przedmiotem opracowania jest ocena elementów obiektu w zadanym zakresie.

2. Podstawa opracowania

Ekspertyza opracowana została na zlecenie w oparciu o:

- uzgodnienia ustne,
- wizje lokalną,
- pomiary inwentaryzacyjne,
- ustalenia robocze,
- zlecenie,
- wykonaną dokumentację fotograficzną,
- obowiązujące przepisy, normy i normatywy,
- inwentaryzację elementów konstrukcyjnych,
- pomiary kontrolne i przeprowadzone oględziny przez autora, niniejszej ekspertyzy,
- literatura fachowa i rozporządzenia,
- opracowania własne.

3. Obowiązujące akty prawne

Poniżej wyszczególniono najważniejsze akty prawne, związane z projektowaniem, realizacją i eksploatacją obiektu:

- Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r Ustawy Prawo Budowlane (tekst ujednolicony Dz.U. z 2023, poz. 682 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy w komunikacji miejskiej oraz autobusowej komunikacji międzymiastowej,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 120, poz. 1126z późn. zmianami),

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. NR 120 poz. 1126 z dnia 10 lipca 2003 r),
- Obwieszczenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 z późn. zmianami).

4. Rys historyczny

Pod koniec XIX w. ok. 1890 roku przez Heinricha Dietla w Będzinie, za dworcem kolejowym zbudowano koszary dla 14 Dolnośląskiego Pułku Kozaków, który stacjonował tu aż do I wojny światowej.

Po odzyskaniu niepodległości, od kwietnia 1922 stacjonował w nich 23 Pułk Artylerii Polowej.

Kompleks budynków koszar istnieje do dziś. W okresie międzywojennym koszary zajmował 23 pułk artylerii lekkiej z Będzina, w czasie okupacji niemieckiej znajdowały się tu zakłady Alfreda Rossnera, nazywanego „będzińskim Schindlerem”, a po wojnie będzińskie archiwum.

Nie znaleziono dokumentów, czy budynki zajezdni były pozostałością koszar.

Zajezdnię autobusową w Będzinie przy ulicy Promyka przy koszarach oddano do użytku 17 lipca 1963 roku w uzgodnieniu z władzami miasta adaptowano w tym celu część północną byłych koszar wojskowych.

Roboty budowlane zajezdni prowadzono metodą gospodarczą przy znacznym udziale pracowników będzińskiego oddziału Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Katowicach (również na zasadzie tzw. „czynów społecznych”).

W dniu 19 listopada 2007 roku nastąpiło w oddziale w Będzinie zawieszenie działalności komunikacyjnej.

W obiekcie będzińskim prowadzono do 2011r. naprawy bieżące oraz prace przygotowawcze do przeglądów rejestracyjnych autobusów.

10 października 2013 roku w obiektach oddziału otwarto Izbę Tradycji Komunikacji Miejskiej przy PKM Sp. z o.o. w Sosnowcu.

Dużym atutem Izby Tradycji jest to, że znajduje się ona w oryginalnych wnętrzach hali napraw, warsztatu mechanicznego, warsztatu elektrycznego i tapicerni.

Przy tym budynku wzdłuż ulicy Promyka zlokalizowany jest przedmiotowy budynek administracyjno – socjalny, który od lat nie jest użytkowany.

5. Lokalizacja i stan prawny.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na terenie Będzina przy ul. Promyka 30.

Obiekt położony jest na działce budowlanej o numerze geodezyjnym nr 7 , km 37, obręb ewidencyjny 0001.

Kompleks użytkowany był (obecnie nie jest użytkowany) przez Przedsiębiorstwo Komunikacji Miejskiej Sp. z o.o. 41-219 Sosnowiec ul. Lenartowicza 73.

Wjazd na działkę bezpośrednio z ulicy Promyka.

Działki stanowią grunt oznaczony symbolem „Ti”.

6. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Obecnie na działce znajdują się:

- hala OC - OT,
- budynki magazynowe,
- budynek (warsztatowo – socjalny) muzeum,
- plac postojowo – manewrowy,
- budynek portierni z bramą wjazdową,
- zbiornik p. pożarowy,
- budynek transformatora,
- **budynek administracyjno – socjalny z kotłownią.**

Dojazd do budynku z drogi publicznej poprzez zjazd utwardzony i plac manewrowo – postojowy.

Działka wraz z budynkami zlokalizowana jest wzdłuż ulicy Promyka.

Na działkę z ulicy Promyka można wjechać poprzez szlaban przy którym zlokalizowana jest portiernia.

Działka jest uzbrojona i istnieje na niej: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć energetyczna. Działka jest ogrodzona.

Przedmiotowy budynek składa się z trzech segmentów.

Segment pierwszy i trzeci jest parterowy, segment drugi jest jedno piętrowy.

Do segmentu drugiego dobudowana jest kotłownia, która obecnie nie jest użytkowana.

Teren działki charakteryzuje się spadkiem w kierunku zachodnim.

7. Dane ogólne dotyczące lokalizacji

Działka zlokalizowana jest w I strefa obciążenia wiatrem i w II strefie obciążenia śniegiem.

Działka jak i sam budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską.

8. Dokumentacja zdjęciowa

Do ekspertyzy budowlanej dołączono dokumentację zdjęciową sporządzoną w formie załączników.

9. Charakterystyka obiektu budowlanego

Charakterystykę obiektu budowlanego dla celów niniejszej dokumentacji opracowano na podstawie oględzin obiektu.

Tematem jest budynek administracyjno – socjalny z dobudowaną kotłownią.

Brak jest dokładnej daty wybudowania budynku.

Budynek był przebudowany i rozbudowany.

Stwierdzono dobudowanie do budynku pomieszczeń nr 1, 21, 25, od strony portierni wraz z gankiem i schodami. Wykonano wewnątrz budynku podziały pomieszczeń poprzez wybudowanie ścianek działowych. Przebudowano główne wejście na elewacji tylnej.

Wykonano dodatkowe umywalnie, ubikacje szatnie z podziałem na męskie i damskie w istniejącej kubaturze.

Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodną, kanalizacyjną i CO.

Budynek ma odłączone wszystkie media.

Rzut budynku oparty jest na rzucie prostokąta z dobudowaną kotłownią.

Budynek jest budynkiem wolnostojącym.

Budynek składa się z trzech segmentów.

Segment od strony portierni jest budynkiem parterowym, segment drugi (środkowy) jest 2 - kondygnacyjny, segment trzeci jest budynkiem parterowym. Wszystkie segmenty nie mają podpiwniczenia.

Kotłownia zlokalizowana jest w większości poniżej przyległego terenu.

Dachy segmentów dwuspadowe. Dach kotłowni 1 – spadowy.

Budynek posiada trzy wejścia. Wejście główne na elewacji tylnej i dwa wejścia po jednym na elewacjach bocznych. Jest to obiekt wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowany z cegły. Dach wykończony papą.

Okna w większości drewniane, pozostałe z PCV.

Podłogi parteru wykończono różnorodnie z:

- wykładziny pcy na płytach paździerzowych,
- płytki gress na podłożu betonowym, piasek,
- płytki lastrykowe na podłożu betonowym, piasek,
- lastryko wylewane na mokro na podłożu betonowym, piasek.

Dach - stropodach wg. starej dokumentacji:

- 2x papa na lepiku,
- gładź cementowa,
- styropian,
- 2x papa na lepiku,
- strop żelbetowy,
- tynk cementowo – wapienny.

Strop nad parterem w części I piętrowej:

- wykładzina PCV,
- gładź cementowa,
- 2x papa na lepiku,
- płyta pilśniowa miękka 12,5 cm
- płyta żelbetowa gr. 8 cm na belkach dwuteownik 240 mm.

Ściany zewnętrzne nadziemna:

- murowane z cegły obustronnie otynkowane nie są docieplone,
- w segmencie środkowym zastosowano ramę żelbetową składającą się z słupów i belek.

Schody:

- schody i podesty wewnętrzne na piętro żelbetowe,
- schody zewnętrzne betonowe.

10. Dane techniczne

Powierzchnia użytkowa parteru:

- pomieszczenia	353,64 m ²
- powierzchnia ruchu	<u>116,05 m²</u>
	469,69 m ²

Powierzchnia użytkowa I piętra 146,61 m²

Powierzchnia użytkowa kotłowni 37,06 m²

Razem pow. użytkowa budynku 653,36 m²

Powierzchnia zabudowy

- parter	597,66 m ²
- kotłownia	<u>60,43 m²</u>
	658,09 m ²

Liczba kondygnacji = 2 kondygnacje nadziemne w części

Liczba klatek schodowych 1

11. Powierzchnia pomieszczeń z uszkodzeniami i wadami w budynku

W pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne na ścianach.
Pomieszczeniu nr 14 boazeria na ścianach. W pomieszczeniu nr 5 sufit podwieszony.

11.1. Parter

1 - Pomieszczenie dyspozytora	13,01 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane. Pęknięcia na ścianie i suficie,	
1a- Pomieszczenie dyspozytora	10,93 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane,	
2 - Pomieszczenie służb planowania	7,30 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane,	
2a- Pomieszczenie Służb planowania	18,68 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane,	
3 - Pom. Związków Zaw. "Solidarności"	8,80 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane,	
4 - Pom. Związków Zaw. "OPZZ"	9,70 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane,	
5 - Pomieszczenie kierownika ruchu	8,73 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane, sufit podwieszony panelowy,	
6 - Pomieszczenie Służb Obrony Cywilnej	11,73 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane,	
7 - Szatnia męska pierwsza	64,01 m ²
podłoga: płytki gress, okna drewniane	
8 - Umywalnia męska pierwsza	10,33 m ²
podłoga: płytki gress, okna drewniane,	
8a- Umywalnia męska pierwsza	10,31 m ²
podłoga: płytki gress, okna drewniane,	
9 - Umywalnia męska druga	11,24 m ²
podłoga: płytki gress, okna drewniane,	
10 - Szatnia męska druga	27,65 m ²
podłoga: płytki gress, okna drewniane,	
11 - Ubikacja męska	8,95 m ²

podłoga: płytki gress, okna drewniane, 12 - Ubikacja damska	9,82 m ²
podłoga: płytki gress, okna drewniane, 13 - Magazyn Służb Ochrony Cywilnej	10,56 m ²
podłoga: płytki lastryko, okna - brak, 14 - Jadalnia	17,37 m ²
podłoga: płytki lastryko, okna - brak, na ścianach boazeria, 15 - Kuchnia	13,26 m ²
podłoga: lastryko wylewane, okna – drewniane, 16 - Centrum telefoniczne	4,21 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane, 16a-Centrum telefoniczne	4,79 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okna – drewniane, 17 - Pomieszczenie Starszego Dyspozytora	9,74 m ²
podłoga: wykładzina pcv na płycie paździerzowej, okno – PCV, 18 - Szatnia damska	19,36 m ²
podłoga: płytki gress, okno – PCV, Podciąganie kapilarne, 19 - Umywalnia damska	7,67 m ²
podłoga: płytki gress, okno – PCV, 20 - Pomieszczenie kierowców	13,37 m ²
podłoga: płytki gress, okno – PCV, 21 - Sala kierowców	16,30 m ²
podłoga: płytki gress, okno – drewniane, Pęknięcia sufit-ściana + ściana 3 szt, 22 - Magazyn środków czystości	5,82 m ²
Powierzchnia pomieszczeń parteru	353,64 m²
Powierzchnia ruchu parteru	
23 - Wejście główne do budynku posadzka lastrykowa, okno – luxfery,	6,55 m ²
24 - Ganek podłoga: płytki gres,	2,17 m ²
25 - Korytarz nr 1 posadzka: płytki gres, Pęknięcia sufit-ściana + ściana 3 szt,	5,09 m ²

26 - Korytarz nr 2 podłoga: płytki gres,	4,02 m ²
27 - Korytarz nr 3 podłoga: płytki gres,	2,89 m ²
28 - Korytarz nr 4 podłoga - lastryko wylewane,	14,50 m ²
29 - Korytarz nr 5 podłoga: płytki gres,	15,54 m ²
30 - Korytarz nr 6	12,73 m ²
31 - Holl z schodami na I p. posadzka lastrykowa, okno – luxfery,	30,05 m ²
32 - Korytarz nr 7 podłoga: płytki gres,	8,00 m ²
33 - Korytarz nr 8 podłoga: płytki gres,	14,51 m ²
Powierzchnia ruchu parteru	116,05 m²
Razem powierzchnia parteru	469,69 m²

11.2. I piętro

101 - Biuro nr 1 podłoga: wykładzina PCV, okna – drewniane, pęknięcia na ścianie i suficie 3 szt, zaciek,	13,68 m ²
102 - Biuro nr 2 podłoga: wykładzina PCV, okna – drewniane,	18,03 m ²
103 - Biuro nr 3 podłoga: wykładzina PCV, okna – drewniane,	14,86 m ²
104 - Biuro nr 4 podłoga: wykładzina PCV, okna – drewniane, pęknięcia 2 szt, zaciek na suficie,	13,13 m ²
105 - Biuro nr 5 podłoga: wykładzina PCV, okna – drewniane, pęknięcia ściany,	42,96 m ²
106 - Biuro nr 6 podłoga: wykładzina PCV, okna – drewniane, pęknięcia + zaciek na suficie,	22,60 m ²
107 - Korytarz podłoga: wykładzina PCV, okno – drewniane,	12,81 m ²
108 - Klatka s. okno – drewniane, pęknięcia na ścianie + zaciek na suficie.	8,34 m ²
Powierzchnia użytkowa I piętra	146,61 m²

11.3. Kotłownia

01 - Kotłownia	29,64 m ²
02 - Klatka schodowa	4,68 m ²
03 - Pom. sanitarne	<u>2,74 m²</u>
	37,06 m ²

12. Opis uszkodzeń

Warstwy podłogi na parterze budynku są niezgodne z wymaganiami i zasadami obecnie obowiązującymi sztuki budowlanej.

Występuje kapilarne podciąganie wilgoci uwidocznione na ścianach przy podłodze wewnątrz budynku i na ścianach, na od zewnątrz co świadczy o braku lub uszkodzeniu izolacji pionowej i poziomej.

W wyniku oddziaływań kapilarnych w materiałach oraz uszkodzeń przegród i ich izolacji woda zawarta w gruncie stykająca się z konstrukcją murowaną wnika w strukturę materiału i powoduje zawilgocenie oraz przecieki w ścianach pomieszczeń znajdujących się pod poziomem gruntu. Źródła takiej wilgoci mogą występować w każdej z trzech stanów skupienia wody, stałej w formie lodu i śniegu, ciekłej w postaci obfitego deszczu dodatkowo wspomaganego silnym wiatrem oraz gazowej jako para wodna co skutkuje w dalszym procesie wymywaniem przez wodę rozwarstwieniem elementów murowanych. Stwierdzono liczne ubytki tynku na elewacji budynku jak i ubytki cegły – tynk wykonano jako 1 - warstwowy, a nie 2, 3 – warstwowy. Po odparzeniu tynku w wyniku wpływów atmosferycznych wystąpiły ubytki w ceglach na elewacji.

Pęknięcia ścian zewnętrznych większość w poziomie wzdłuż wieńców i nadproży spowodowanych przemarzaniem, punktem rosy.

Pęknięcia i odparzenia tynku na elewacji w poziomie cokołu budynku spowodowane podciąganiem kapilarnym. Zaprawa murarska pomiędzy ceglami zwietrzała o słabej wytrzymałości.

Okna drewniane są w bardzo złym stanie technicznym.

Wszystkie drzwi są w bardzo złym stanie technicznym.

Ubytki spoin między ceglami w miejscach zmurszałego tynku.

Spoiny zwietrzałe.

Wszystkie instalacje wewnętrzne: woda, kanalizacja, CO w złym stanie technicznym – odłączono. Grzejniki żeberkowe w złym stanie technicznym.

Instalacja elektryczna do wymiany z dostosowaniem do nowych przepisów (zabezpieczenia, liczniki i przyłącze z złączem).

Stare piec z 1982 r DOZAMET Dolnośląskie Zakłady Metalurgiczne Nowa Sól nie są dostosowane do nowych przepisów i powinny być rozebrane.

W segmencie od strony portierni częściowo występują nadproża okien drewniane.

Zły stan techniczny komina nad kotłownią: spękania komina, odparzenia tynków.

Dach jest w częściowo nieuszczelny i wymaga napraw, konserwacji.

Ubytki tynku na okapach budynku. Brak izolacji ścian fundamentowych.

Pęknięcia lastryka lanego posadzek w pomieszczeniach parteru.

Podłogi parteru i piętra wykończone wykładzinami z PCV są do wymiany nie spełniają wymogów funkcjonalnych i estetycznych.

Dla przedmiotowego budynku nie jest spełniona norma cieplna dla poszczególnych przegród:

- brak docieplenia podłóg,
- brak docieplenia ścian,
- dach nie spełnia normy cieplnej,
- okna z PCV nie spełniają normy cieplnej,
- drzwi nie spełniają normy cieplnej.

Część pomieszczeń nie jest dostosowana do funkcji którą spełniały zgodnie z przepisami sanitarnymi np.: sanitariaty, kuchnia, stołówka.

Budynek nie jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

13. Ocena stanu technicznego

Ocenę stanu technicznego budynku wykonano w oparciu o ocenę trzech elementów:

- ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych,
- ocenę stanu technicznego elementów wykończeniowych,
- ocenę stanu technicznego elementów betonowych – murki, posadzka, słupy i belki żelbetowe na piętrze.

<i>Lp.</i>	<i>Klasyfikacja stanu technicznego elementu</i>	<i>Procentowe zużycie elementu</i>	<i>Kryteria oceny</i>
1.	dobry	0%-15%	<u>Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) - jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym</u>
2.	zadowalający	16%-30%	<u>Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.</u>

3.	średni	31%-50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki oraz zarysowania i ugięcia nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont, lub wymiana elementu.
4.	zły	51 %	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki, zarysowania wgłębne, nadmierne ugięcia, występują znaczne zawilgocenia i zasolenia powierzchni elementów. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

14. Stan techniczny obiektu

Stan techniczny konstrukcji nośnej budynku oceniono jako zły. Budynek nie może być bezpiecznie użytkowany w obecnym stanie technicznym. Wymagane jest przeprowadzenie remontu kapitalnego lub rozbiórkę budynku.

Wykonana w formie tabelarycznej ocena stanu sprawności technicznej budynku wykonana została z uwzględnieniem elementów konstrukcji nośnej budynków oraz elementów wykończenia. Wynik dokonanej analizy jest jednoznaczny i wskazuje na nieopłacalność remontu przedmiotowego budynku (stopień zużycia 73% dla budynku). Dla wiekowych budynków jakimi jest przedmiotowy budynek (wg Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa, Warszawa 2000 „WACETOB”) stopień zużycia w latach w zależności od ich wieku wynosi 100%. Istnieje w pełni uzasadniona ocena, że przedmiotowy budynek nie nadają się do remontu i powinien być wyburzony.

lp.	Nazwa elementu	Rodzaj materiałów użytych do budowy	Opis aktualnego stanu technicznego (stwierdzone braki i uszkodzenia)	Ocena stanu technicznego	Okres % zużycia	Okres trwałości
1	Izolacje	brak	brak	Brak	100.00%	
2	Fundamenty ceglane	cerampluka	naturalne zużycie	dost.	50.00%	70-150
3	Ściany konstrukcyjne	ceramika	naturalne zużycie	dost.	50.00%	70-150
4	Ścianki działowe	ceramika	naturalne zużycie	dost.	50.00%	70-150
5	Komin kotłeni	ceglane	ubytki w fudze, pęknięcia	dost.	70.00%	50-70
6	Pokrycie dachowe	panowe	nieszczelne	Zły	50.00%	
7	Obróbki blacharskie	stalowe	ogniska korozji, nieszczelne	Zły	75.00%	
8	Tynki zewnętrzne	cem.-wap. gładkie	odpadaia dużymi płatami.	Zły	80.00%	30-50
9	Tynki wewnętrzne	wap.-cem.	odpadaia, spękania, zmurszałe	dost.	40.00%	40-60
	Okładziny ścian z	Płytki ceramiczne	naturalne zużycie	dost.	40.00%	
10	Stan powłok	kleiowe, emulsyjne	naturalne zużycie	Zły	70.00%	
11	Stołarka drzwiowa:	drewniana	naturalne zużycie	Zły	100.00%	
12	Stołarka okienna:	drewniana	naturalne zużycie	Zły	100.00%	
13	Podłogi i posadzki:	gres, lastwko	naturalne zużycie	dost.	60.00%	
14	Podłogi i posadzki:	Wykładzina PCV	naturalne zużycie	Zły	100.00%	

15	Schody i balustrady:				
	- zewnętrzne	betonowe	ubytki	dost	60.00%
	- wewnętrzne	żelbetowe	naturalne zużycie	dobry	30.00%
	- balustrady - murki	ceramika	naturalne zużycie	Zły	90.00%
16	Instalacja wodociągów				
	- przewody	stalowa	naturalne zużycie	Zła	100.0%
	- uzbrojenie, armatura	stalowa	naturalne zużycie	Zła	100.0%
17	Instalacja kanalizacyjna:	żeliwna	naturalne zużycie	Zła	100.0%
18	Instalacja elektryczna:		naturalne zużycie	Zła	100.0%
	Zużycie ogólne obiektu				73.0 %

15. Wnioski i zalecenia

Zebrane materiały z wizji lokalnej, sprawdzające elementy wykazujące największe zużycie oraz przeprowadzona analiza stanu sprawności technicznej przedmiotowego budynku pozwoliły na postawienie następujących wniosków:

- budynek będący przedmiotem oceny znajduje się w złym stanie technicznym.

Budynek nie jest użytkowany przez wiele lat.

Powodem braku użytkowania budynku jest likwidacja zakładu.

Nie użytkowany budynek przez wiele lat był niekonserwowany, nie ogrzewany, nie przeprowadzano okresowych przeglądów, remontów i napraw. W tym czasie w sposób drastyczny nastąpiła bardzo szybka destrukcja i niszczenie elementów wykończeniowych (stolarka okienna i drzwiowa; podłogi, tynki ścian i sufitów, powłoki malarskie ścian i sufitów).

Wpływy atmosferyczne spowodowały uszkodzenia tynków zewnętrznych ścian i okapów, zagrzybienie i spleśnienie murów zewnętrznych, co skutkowało odpadaniem dużych połaci tynków i naruszenie struktury nośnej ścian.

Wskutek nienaprawianego pokrycia dachu budynek był przez lata poddany zalewaniu opadami atmosferycznymi i wpływom zmiennej temperatury.

Stąd efekt widoczny na zdjęciach - zacieki.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin budynku można wysunąć następujące wnioski:

- elementy konstrukcyjne składające się na obiekt budowlany charakteryzują się zróżnicowanym stanem technicznym
 - stan techniczny ogólnie oceniono jako zły,
 - destrukcja materiałowa elementów, spowodowana została brakiem użytkowania budynku jak i dużym zawilgoceniem budynku przez podciąganie kapilarne od strony przyległego gruntu.
- Budynek nie jest docieplony co dodatkowo powoduje skropliny w okresie zimowo – jesiennym od wewnątrz powodując powstawanie ognisk korozji.

Aby dostosować budynek do obecnie panujących przepisów i norm budowlanych wymagany jest remont kapitalny budynku.

Wykonanie remontu kapitalnego budynku wymaga bardzo dużych kosztów. Biorąc pod uwagę nieopłacalność remontu, a przede wszystkim, że budynek nie będzie użytkowany w przyszłości i jego stan będzie się pogarszał najlepszą alternatywą jest rozbiórka budynku.

W przypadku decyzji o rozbiórce budynku należy z wnioskiem wystąpić do wydziału architektury Starostwa Powiatowego w Będzinie.

Obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie jest chroniony miejscowym planem zagospodarowani przestrzennego nie leży również w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zbędne jest wystąpienie do wojewódzkiego i powiatowego konserwatora zabytków o zgodę na prowadzenie robót budowlanych.

mgr inż. Małgorzata Jarosz
Uprawnienia bud. do projektowania
w spec. konstrukcyjnej i powłanej
bez dyspensacji
1977-2017

DOKUMENTACJA
FOTOGRAFICZNA



Fot. nr 1 – Odpadający tynk na elewacjach



Fot. nr 2 – Pęknięcia i odparzony tynk na elewacji



Fot. nr 3 – Pęknięcia i odparzony tynk na elewacji



Fot. nr 4 – Odpadający tynk i pęknięcie ściany



Fot. nr 5 – Pęknięcia na elewacji



Fot. nr 6 – Pęknięcie ściany



Fot. nr 7 – Odpadający tynk i pęknięcie ściany



Fot. nr 8 – Nadproże drewniane nad oknem



Fot. nr 9 – Pęknięcia ściany



Fot. nr 10 – Pęknięcia i ubytki tynku komina nad kotłownią



Fot. nr 11 – Wejście do kotłowni



Fot. nr 12 – Stan techniczny ganku



Fot. nr 13 – Sufit w kotłowni - zacieki



Fot. nr 14 – Ściana w kotłowni - wilgoć



Fot. nr 15 – Pęknięcie pomiędzy sufitem a podciągami



Fot. nr 16 – Podciąganie kapilarne na ścianie



Fot. nr 17 – Podciąganie kapilarne na ścianie



Fot. nr 18 – Odpadająca farba na suficie i ścianach w szatni



Fot. nr 19 – Zacieki i pęknięcia na ścianie



Fot. nr 20 – Zacieki i pęknięcia na ścianie i suficie. Pęknięcie stropu żelbetowego.



Fot. nr 21 – Zacieki i pęknięcia na ścianie i suficie



Fot. nr 22 – Pęknięcie na ścianie



Fot. nr 23 – Pęknięcie ściany na klatce schodowej



Fot. nr 24 – Pęknięcie ściany



Fot. nr 25 – Pęknięcie na ścianie



Fot. nr 26 – Kanał techniczny w posadzce



Fot. nr 27 – Zły stan techniczny okna



Fot. nr 28 – Zły stan techniczny okna



Fot. nr 29 – Pęknięcie ściany i nadproża

RYSUNKI