



OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU BIBLIOTEKI



w Kozach przy ulicy Bielskiej 17

Autor opracowania :

INŻ. WIESŁAW NIEBUDEK
Uprawnienia budowlane nr 9470/86
do kierowania, nadzorowania
i kontrolowania budowy i robót oraz
oceniania i badania stanu technicznego
wszelkich budynków

marzec 2014 r.

SPIS TREŚCI

1.	ZLECENIODAWCA	3
2.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
3.	PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
4.	CEL OPRACOWANIA.....	3
5.	CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU.....	3
5.1	Opis historyczny budynku.....	3
5.2	Opis stanu technicznego budynku na dzień oględzin.....	4
5.3	Zdjęcia elementów zewnętrznych budynku	6
6.	WNIOSKI KOŃCOWE.....	7

1. ZLECENIODAWCA

Urząd Gminy Kozy

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek położony w Kozy przy ul. Bielskiej 17

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

- Książka obiektu budowlanego
- Protokoły przeglądu budynku z różnych okresów
- Oględziny budynku w dniach 19 lutego i 13 marca 2014 r. oraz pomiary powierzchni
- Obowiązujące Polskie Normy Budowlane i normatywy.
- Wypis z rejestru gruntów
- Materiał fotograficzny
- Dane od właściciela obiektu

4. CEL OPRACOWANIA

Ustalenie stanu technicznego budynku na dzień oględzin w oparciu o przeprowadzane oględziny.

5. CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

5.1 Opis historyczny budynku

Budynek wybudowany na początku XX wieku wg. wpisu u konserwatora zabytków około 1920 roku i przebudowany w 1942. Budynek parterowy konstrukcji murowanej w całości podpiwniczony, z dachem dwuspadowym. W piwnicach sklepienia ceglano-krzyżowe - łukowe. Obiekt przechodził różne koleje adaptacyjne po drugiej wojnie światowej miał funkcję mieszkaniową, a od 1986 roku został adaptowany na bibliotekę publiczną na parterze, a w poddasze adaptowane na izbę historyczną, piwnica jako klub bilardowy.

5.2 Opis stanu technicznego budynku na dzień oględzin

Budynek w układzie poprzecznym z wewnętrzną klatką schodową dobudowaną od strony południowej, korytarzem, z pomieszczeniami magazynowymi zapleczem socjalno - biurowym, sanitariatami. Obiekt użytkowany wybudowany na początku XX wieku. Konstrukcja budynku murowana. W budynku można wydzielić 3 samodzielne lokale użytkowe – na parterze, poddaszu i w piwnicy.

Pow. zabudowy	215,54 m ²
Pow. użytkowa	316,05 m ² – bez części piwnic od strony południowej (nie mają okien)
Kubatura	711,44 m ³

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono co następuje :

Fundamenty	z kamienia i cegły oraz betonowe
Izolacja	na poziomie muru cokołu widoczna izolacji pionowa z folia kubelkowej
Ściany zewnętrzne	murowane z cegły pełnej ze śladami wilgoci na poziomie nad cokołem
Stropy	nad piwnicami sklepienia ceglane, ze śladami działania wilgoci, nad parterem belkowy drewniany
Schody	zabiegowe żelbetowe obłożone masa lastryko
Dach	konstrukcji drewnianej,
Pokrycie dachu	blacha trapezowa malowana
Obróbki blacharskie	z blachy ocynkowanej malowanej
Rynny i rury spustowe nowe z PCV	
Ścianki działowe	z cegły pełnej i płyt
Stolarka okienna	drewniana skrzynkowa
Stolarka drzwiowa	drzwi płycinowe
Tynki wewnętrzne	Cementowo – wapienne
Okladziny ścian	boazerie drewniane na laktce schodowej i korytarzu byłej biblioteki, płytki ceramiczne na ścianach sanitariatu parteru
Posadzki	parkiety, płytki ceramiczne i betonowe oraz PCV na poddaszu i piwnicy
Instalacja elektryczna 220 V, Instalacja wodociągowa z rur stalowych	
Instalacja kanalizacji	z rur żeliwnych i PCV
Ogrzewanie	Centralne z własnej kotłowni gazowej
Elewacja	Tynk zwykły – z fragmentami odpadającymi i odparzonymi wymaga renowacji

Stan techniczny elementów średni – w konstrukcji budynku objętego oględzinami nie stwierdzono nadmiernych rys, pęknięć i ugięć. Konstrukcja dachu nie widoczna zakryta od wewnątrz płytami. Ściany piwnic posiadają zewnętrzną izolację pionową z folii kubelkowej oraz drenaż opaskowy wokół budynku co powoduje zmniejszenie stopnia ich zawilgocenia w wyniku oddziaływania wód gruntowych. Tynki zewnętrzne w części odparzone wymagają renowacji, część tynków odpadła. Stolarka okienna drewniana wymaga wymiany lub renowacji. Stolarka drzwiowa wymaga renowacji. Posadzki z parkietów w części w niezłym stanie technicznym wymagają renowacji. Stan techniczny instalacji wewnętrznych wymaga badań branżowych specjalistycznych z oględzin zewnętrznych wynika konieczność wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz elektrycznej. Stopień zużycia technicznego obiektu ustalono na zasadzie średnioważonego zużycia poszczególnych elementów uwzględniając przeprowadzone remonty i modernizacje wg. zależności :

$$Sz = \text{Suma "n" } A_i \times S_{zi} : 100$$

gdzie :

A_i - procentowy udział kosztu odtworzenia danego elementu

Sz - stopień zużycia danego elementu robót określony procentowo

n - ilość ocenianych elementów

Przyjęte zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu

1. dobry - zużycie 0 -15 %
2. zadawalający - zużycie 16 – 25%
3. średni - zużycie 26 - 40%
4. zły - zużycie 41- 50 %
5. awaryjny - zużycie ponad 50 %

I.p.	ELEMENT BUDYNKU	A_i - %	S_{zi} - %	$(A_i \times S_{zi}) / 100$ %
1	Fundamenty	4,50	15	0,68
2	Izolacja przeciwilgociowa	0,50	25	0,13
3	Ściany konstrukcyjne (nośne)	24,00	20	4,80
4	Ściany działowe	3,60	20	0,72
5	Stropy i schody	16,14	20	3,23
6	Dach konstrukcja	5,80	25	1,45
7	Dach pokrycie , rynny i rury spustowe	4,50	25	1,13
8	Stolarka okienna	5,95	30	1,79
9	Stolarka drzwiowa	4,00	30	1,20
10	Posadzki	5,00	30	1,50
11	Tynki i oblicowania wewnętrzne	3,50	30	1,05
12	Malowanie	2,00	50	1,00
13	Instalacja c.o.	6,00	25	1,50
14	Instalacje elektryczna	3,50	25	0,88
15	Instalacja wodno - kanalizacyjna	5,11	25	1,28
16	Instalacja gazowa	1,95	45	0,88
17	Elewacje	3,95	55	2,17
	Suma A_i	100	$Sz =$	25

Stan techniczny – zadawalający

5.3 Zdjęcia elementów zewnętrznych budynku



6. WNIOSKI KOŃCOWE

Stan techniczny budynku - zadawalający

Wielkość (powierzchnia, kubatura oraz wysokość pomieszczeń) a także charakter zabudowy obiektu pozwalają stwierdzić, że obiekt nadaje się do adaptacji do różnych celów komercyjnych, niezbędne jest jednak wykonanie robót remontowych opisanych niżej.

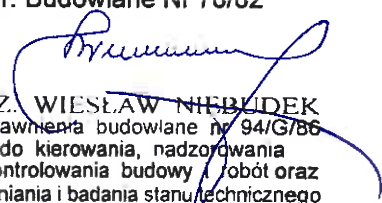
Niezbędne jest wykonanie robót w zakresie :

- renowacji (oczyszczenie i malowanie) pokrycia dachowego
- renowacji elewacji poprzez zabicie części tynków i pokrycia nowymi
- renowacji (oczyszczenie i malowanie) lub wymiana stolarki okiennej
- renowacji oczyszczenie i malowanie stolarki drzwiowej
- modernizacji instalacji wewnętrznych wodno - kanalizacyjnych
- remontu i modernizacji węzłów sanitarnych
- renowacji podłóg i posadzek
- malowaniu całego obiektu

Opracował :

Inż. Wiesław Niebudek

upr. Budowlane Nr 78/82


INŻ. WIESŁAW NIEBUDEK
Uprawnienia budowlane nr 94/G/86
do kierowania, nadzorowania
i kontrolowania budowy i robót oraz
oceniania i badania stanu technicznego
wszelkich budynków