

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

**ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

**I OPIS TECHNICZNY**

<b>1. PODSTAWA OPRACOWANIA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. LOKALIZACJA .....</b>	<b>4</b>
<b>4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO .....</b>	<b>4</b>
<b>5. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO .....</b>	<b>6</b>
5.1 ANALIZA STANU TECHNICZNEGO .....	7
5.1.1. FUNDAMENTY .....	8
5.1.2. ŚCIANY .....	8
5.1.3. IZOLACJE.....	11
5.1.4. POSADZKI .....	12
5.1.5. TYNKI .....	13
5.1.6. ELEWACJE .....	14
5.1.7. STROPY.....	17
5.1.8. KLATKA SCHODOWA.....	17
5.1.9. WIĘŻBA DACHOWA .....	18
5.1.10. STOLARKA OKIENNA .....	18
5.1.11. OBRÓBKI BLACHARSKIE .....	19
<b>6. ANALIZA OBIEKTU W OBSZARZE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW .....</b>	<b>19</b>
<b>7. WNIOSKI.....</b>	<b>20</b>

**Załącznik:**

Kopia uprawnień budowlanych wraz z przynależnością do Izby budowlanej

# **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

## **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Inwentaryzacja budowlana wykonana przez Pracownię Projektową ARCHidea w Szczecinie .
- Koncepcja funkcjonalna opracowana przez Pracownię Projektową ARCHidea w Szczecinie.
- Wizje lokalne.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Polskie Normy.

## **2. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna oceniająca stan techniczny budynku SPZOZ MSWiA w Szczecinie przy ul. Piotra Skargi 16 w Szczecinie.

Zakresem niniejszego opracowania jest część obiektu objęta opracowaniem.

Niniejsza ekspertyza techniczna swoim zakresem obejmuje:

- opis ogólny istniejącego stanu technicznego budynku,
- dokumentację fotograficzną,
- ocenę możliwości dalszego użytkowania budynku,
- wnioski.

Ekspertyzę wykonano w oparciu o wizję lokalną, dokumentację fotograficzną oraz posiadanego doświadczenia i wiedzy technicznej.

Celem ekspertyzy jest określenie stanu technicznego budynku, przyczyn zauważonych powstałych uszkodzeń elementów budowlanych, stopnia zużycia budynku i elementów budowlanych oraz określenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu – budynku przy ul. Piotra Skargi 16 w Szczecinie, dla zadania inwestycyjnego obejmującego przebudowę istniejącego budynku zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną, warunkami technicznymi i życzeniem Zamawiającego.

# EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE

## **3. LOKALIZACJA**

Przedmiotowy budynek SPZOZ MSWiA w Szczecinie zlokalizowany jest przy ul. Piotra Skargi 16 w Szczecinie, działka nr 62/4, obręb 2140.

## **4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Obiekt będący przedmiotem opracowania to budynek służby zdrowia należący do Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Szpitala Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Jest to budynek o zwartej bryle z trzema kondygnacjami nadziemnymi, zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej.

Budynek został zrealizowany w okresie powojennym, a następnie remontowany. Bryła główna na rzucie prostokąta usytuowana równolegle do ulicy Piotra Skargi, częściowo łącząca się pomieszczeniem o obniżonej posadzce z budynkiem sąsiadującym od strony południowej.

Budynek jest niepodpiwniczony. Nad piętrem część budynku jest zadaszona, część frontowa natomiast zakończona jest tarasem. Poddasze jest częściowo nieużytkowe, znajdują się na nim nieużytkowane pomieszczenia techniczne, w których znajdują się urządzenia centrali wentylacyjnej.

Budynek obecnie jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.

- **Posadowienie:**  
nie badano;
- **Ściany fundamentowe:**  
murowane ;
- **Ściany zewnętrzne:**  
parter, piętro I, piętro II, poddasze: ściany jednowarstwowe z cegły ceramicznej gr. 44 cm, warstwowe, murowane na zaprawie cementowo – wapiennej;
- **Ściany wewnętrzne nośne:**  
murowane z cegły pełnej gr. 31 – 42 cm murowane na zaprawie cementowo – wapiennej;
- **Ściany działowe**  
murowane z cegły kratówki lub pełnej gr. ok. 15 cm murowane na zaprawie cementowo – wapiennej;
- **Nadproża okienne i drzwiowe**  
w ścianach nośnych wewnętrznych oraz w ścianach zewnętrznych stalowe, żelbetowe lub żelbetowe prefabrykowane;

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

- **Podciągi**  
podciągi stalowe i żelbetowe;
- **Schody**  
główna klatka schodowa z biegami i spocznikami żelbetowymi;
- **Strop**  
stropy nad pomieszczeniami o obniżonej posadzce – żelbetowy monolityczny lub prefabrykowany,  
stropy kondygnacji nadziemnych – żelbetowy monolityczny lub prefabrykowany;  
w pomieszczeniu recepcji i komunikacji sufit podwieszony kasetonowy;
- **Kominy**  
bloki kominów wentylacji grawitacyjnej murowane z cegły;
- **Więźba dachowa**  
więźba dachowa drewniana płatwiowo- krokwiowa, krokwie 8 x 16 cm w rozstawie ok. 110cm;
- **Dach**  
pokrycie – blacha ;
- **Wykończenia wewnętrzne**  
Ściany:
  - tynk cementowo-wapienny wykończony gładzią gipsową;
  - w pomieszczeniach mokrych powierzchnie zmywalne do wysokości min. 2,20m;
  - w części pomieszczeń ściany wykończone panelami do użytku wewnętrznego prefabrykowanymi;Stolarka drzwiowa:
  - drewniana – typowa wewnętrzna i PCV zewnętrzna;Stolarka okienna:
  - PCV;Posadzki:
  - w pomieszczeniach i w ciągach komunikacyjnych linoleum, w pomieszczeniach mokrych terakota; klatki schodowe – płytki kamienne;Parapety wewnętrzne PVC, w kolorze białym;
- **Wykończenia zewnętrzne:**  
Wykończenie tynkiem cementowo- wapiennym malowanym w kolorze jasnym;
- **Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej lub lokalnie z PCV.**

**Uwaga:**

Budynek nie spełnia norm i warunków, które powinny spełniać budynki o tej funkcji pod względem cieplno- wilgotnościowym. Jeżeli Inwestor planować

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

będzie roboty przy dociepleniu elewacji to należy przed przystąpieniem do prac ociepleniowych sprawdzić stan i konstrukcję ściany zewnętrznej oraz wykonać pomiary wilgotnościowe, które wskażą szczelność izolacji poziomej i pionowej.

**5. EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO**

Ekspertyzę stanu technicznego budynku wykonuje się w zakresie niezbędnym do określenia możliwości realizacji koncepcji opisanego w punkcie 2.

Kryterium oceny wydzielonego elementu obiektu oraz klasyfikacja technicznego stanu konstrukcji przyjmuje się według danych przytoczonych w tabelicy.

Kryteria klasyfikacji stanu i zużycia elementu

Lp.	Klasyfikacja technicznego stanu zachowania elementu	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	dobry	0 - 15	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Wymagana jest konserwacja lub naprawa powłok malarskich podkładowych i nawierzchniowych.
2	zadowalający	16 - 30	Element utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
3	średni	31 - 50	W elementach występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	niżej średniego (lichy)	51 - 70	W elementach występują ubytki z rozluźnieniem poszczególnych elementów (np. prefabrykatów). Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają ponadto obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub wymiana elementu.
5	zły	71 - 100	W elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrazić lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu lub całego obiektu.

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

### **5.1 ANALIZA STANU TECHNICZNEGO**

Prace budowlane związane z koncepcją przebudowy w ramach budynku istniejącego polegać będą na dostosowaniu pomieszczeń do obowiązujących norm i standardów oraz uzyskania odpowiedniego rozwiązania funkcjonalnego zgodnego z życzeniem Zamawiającego.

Planowane prace przy przebudowie części budynku objętym koncepcją zgodnie z opracowanym programem funkcjonalno – użytkowym nie spowodują zmiany sposobu użytkowania budynku jako całości, jak i poszczególnych części przeznaczonych do użytkowania.

Ze względu na stan i warunki techniczne budynku, jak i poszczególnych pomieszczeń dopuszcza się także zmianę użytkowania pomieszczeń na inne funkcje niż wymienione w programie funkcjonalno- użytkowym pod warunkiem opracowania stosownego wielobranżowego projektu przebudowy i zmiany sposobu użytkowania .

Koncepcja określająca szczegółowe użytkowania pomieszczeń wiąże się z analizą statyczno- wytrzymałościową elementów budynku ( stropów i fundamentów) ze względu na zwiększenie obciążeń od projektowanych warstw posadzkowych i normowego obciążenia użytkowego, przykładowe dane normowe:

- pokoje biurowe, gabinety lekarskie, naukowe, sale lekcyjne szkolne, szatnie oraz poddasza użytkowane jako magazyny lub kondygnacje techniczne - obciążenie użytkowe 2 kN / m<sup>2</sup>,
- pomieszczenia komunikacyjne, korytarze i halle biur, szkół, przychodni lekarskich- obciążenie użytkowe 2,5 kN / m<sup>2</sup>,
- audytoria, sale zebrań i sale rekreacyjne w szkołach, restauracje , kawiarnie, sale bankowe -obciążenie użytkowe 3 kN / m<sup>2</sup>,
- kuchnie w zakładach zbiorowego żywienia, podręczne składy w budynkach użyteczności publicznej - obciążenie użytkowe 3,5 kN / m<sup>2</sup>)
- magazyny archiwów, bibliotek - obciążenie użytkowe 5,0 kN / m<sup>2</sup>.

Budynek po przebudowie zgodnie z załączoną koncepcją będzie budynkiem, w którym obciążenia przypadające na ściany i fundamenty ulegną nieznacznemu zwiększeniu wynikającymi z projektowanej zabudowy pomieszczeń ściankami lekkimi, oddylatowanego szybu windowego, dociepleniem poddasza i spełnieniem wymogów p.poż.

Jednakże rozpatrując budynek jako całość będzie to zwiększenie obciążeń, które nie powinno wpłynąć znacząco na nośność fundamentów.

Zamawiające nie posiada dokumentacji archiwalnej dotyczącej przedmiotowego budynku. Obiekt jest w obszarze objętym koncepcją w pełni

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

użytkowany i nie można było wykonać niezbędnych odkrywek określających jednoznacznie elementy konstrukcyjne. Do celu projektu budowlanego i wytycznych wykonawczych robót budowlanych należy wykonać niezbędne odkrywki:

- Odkrywki stropów międzykondygnacyjnych – min 2 na kondygnacje;

Odkrywkę fundamentów – min. 2 ( jedna w miejscu dobudowy szybu windowego, druga przy ścianie podłużnej budynku).

Po wykonaniu odkrywek należy ocenić stan techniczny konstrukcji ponownie i określić możliwości użytkowe poszczególnych elementów oraz , jeżeli zajdzie taka potrzeba, wzmocnić konstrukcję w ramach opracowanego projektu budowlanego.

### **5.1.1. FUNDAMENTY**

Budynek posadowiony bezpośrednio na gruncie. Stan techniczny fundamentów pod względem konstrukcyjnym stwierdza się jako zadowalający. Budynek nie jest zarysowany, nie wykazuje nadmiernych osiadań, jak również widocznych różnic w osiadaniu pomiędzy fundamentami.

*Stan fundamentów ocenia się jako zadowalający.*

### **5.1.2. ŚCIANY**

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo- wapiennej lub w strefie kontaktu z gruntem cementowej. Grubość ścian zróżnicowana:

- kondygnacje nadziemne:      nośne 31-42 cm,  
   działowe: ok.15 cm.

Kominy murowane z cegły pełnej, otynkowane.

Stwierdzono lokalne zawilgocenia ścian fundamentowych świadczące o braku lub znacznym uszkodzeniu izolacji poziomej, co powoduje obniżenie wartości użytkowej tego elementu budynku i może powodować degradację budynku jako całości w czasie. Podnosi to również koszt eksploatacyjny budynku w zakresie ogrzewania i komfortu cieplno- wilgotnościowego.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że stan techniczny ścian jest średni. Nie występują spękania lub odkształcenia świadczące o wadliwej pracy budynku lub osiadania fundamentów.

Występują pojedyncze zarysowania ścian zewnętrznych wykazane na załączonej fotografii i w rysunkach inwentaryzacji elewacji.

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

Występujące spękania ścian zewnętrznych kwalifikuje się do naprawy zgodnie z aktualną wiedzą techniczną w dostępnej technologii systemów zszywania murów.

*Stan ścian ocenia się jako zadowalający.*



*Zdjęcie nr 1: Ściany wewnętrzne i sufit parteru budynku bez widocznych uszkodzeń. Widok od strony wejścia głównego i rejestracji.*



**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**



*Zdjęcie nr 2: Ściany wewnętrzne i sufit budynku bez widocznych uszkodzeń. Widok korytarza wewnętrznego.*



*Zdjęcie nr 3: Pomieszczenie techniczne na poddaszu, gdzie znajdują się instalacje wentylacyjne nieczynne i sprężarka.*

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**



*Zdjęcie nr 4: Ściany wewnętrzne i sufit – ściany wyłożone panelami do użytku wewnętrznego, sufit z płyt gipsowych bez widocznych uszkodzeń.*

### **5.1.3. IZOLACJE**

Stwierdzono lokalne zawilgocenia ścian fundamentowych świadczące o braku lub znacznym uszkodzeniu izolacji poziomej i pionowej.

Zaleca się wykonanie przepony – izolacji poziomej i po odstąpieniu ścian fundamentowych pionowej od zewnątrz budynku.

Przed wykonaniem izolacji należy wykonać szczegółową diagnozę wraz z badaniami uszkodzeń i korozji biologicznej oraz chemicznej muru, badania zasolenia, aby wybrać system zabezpieczenia izolacyjnego i naprawczy w miejscu uszkodzenia skuteczny w zależności od otrzymanych wyników.

Zaleca się, aby wszystkie izolacje były wykonane w jednym, pełnym systemie danego producenta, zgodnie z przepisami i sztuką budowlaną.

*Stan izolacji ocenia się jako średni.*

## EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE



*Zdjęcie nr 5: Zawilgocenie ścian budynku przy wewnętrznym tarasie, widoczne uszkodzenie posadzki zewnętrznej tarasu. Występuje korozja biologiczna.*

### **5.1.4. POSADZKI**

Posadzki w pomieszczeniach i korytarzach wykończone PCV w dobrym stanie technicznym. Posadzka na spocznikach biegów schodowych z miejscowymi pęknięciami – stan techniczny dość dobry.

Posadzkę tarasu należy skuć i po wykonaniu nowej izolacji poziomej wykonać jako nową zgodnie z projektem budowlanym.

Posadzka jest nieuszczelna i powoduje zawilgocenia sufitu w pomieszczeniach użytkowanych poniżej.

Ze względu na stałe użytkowanie pomieszczeń nie wykonano niezbędnych odkrywek określających rodzaj konstrukcji stropu i warstw wykończeniowych.

Po wykonaniu odkrywek niezbędnych dla wykonania kompleksowego projektu budowlanego przebudowy pomieszczeń należy ocenić stan techniczny

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

konstrukcji ponownie i określić możliwości użytkowe poszczególnych elementów oraz , jeżeli zajdzie taka potrzeba, wzmocnić konstrukcję w ramach opracowanego projektu budowlanego oraz zaprojektować nowe warstwy wykończeniowe stropu zgodnie z oczekiwaną funkcją i obowiązującymi przepisami i normami.

*Stan posadzek ocenia się jako dobry, stan posadzki tarasu zewnętrznego określa się jako niezadowalający.*



*Zdjęcie nr 6: Posadzka schodów z wykładziny kamiennej z pojedynczymi pęknięciami i elementami antypoślizgowymi na noskach..*

### **5.1.5. TYNKI**

Tynki wewnętrzne w stanie technicznym dobrym, nie wykazują znacznych spękań i zarysowań.

*Stan tynków wewnętrznych ocenia się jako dobry.*

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

Tynki na ścianach zewnętrznych - na elewacji frontowej widoczne lokalne złuszczenia tynków. Widoczne zawilgocenia świadczące o zawilgoceniu strefy cokołowej i znajdującego się bezpośrednio nad nią muru ceglanego.

Zaleca się, aby w strefie cokołowej skuć istniejący tynk, a po osuszeniu ściany i zabezpieczeniu przeciwwgrzybicznym należy go wykonać ponownie stosując zaprawy dostosowane do budynków remontowanych zgodnie z opracowanym projektem budowlanym.

*Stan tynków zewnętrznych ocenia się jako niezadowolający.*



*Zdjęcie nr 7: Stan tynków na ścianach zewnętrznych – zawilgocenia i zarysowania, złuszczenia lokalne na powierzchni ściany.*

### **5.1.6. ELEWACJE**

Porażenie biologiczne jest problemem występującym lokalnie w strefie cokołowej budynku oraz w miejscach występowania zacieków. Ściany zewnętrzne nie są należycie chronione przed wilgocią. W strefie przyziemia

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

występuje podciąganie kapilarne wody na skutek braku jakiejkolwiek izolacji lub uszkodzenia izolacji istniejącej. Na elewacji frontowej widoczne złuszczenia tynków na znacznej powierzchni. Na szczycie widoczne ciemne przebarwienia świadczące o korozji biologicznej. Na elewacji tylnej lokalne złuszczenia i odspojenie tynków, widoczne cegły. W strefie okapu zawilgocenia i uszkodzenie biologiczne wynikające z nieszczelnych obróbek blacharskich.

Budynek nie spełnia norm ciepłno-wilgotnościowych, jakie powinien spełniać obiekt zgodnie z obowiązującymi przepisami.

*Stan elewacji ocenia się jako niezadowolający.*



*Zdjęcie nr 8: Stan elewacji frontowej budynku od strony planowanej windy.*

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**



*Zdjęcie nr 9: Stan elewacji od strony sąsiadującego budynku .*



*Zdjęcie nr 10: Stan elewacji frontowej budynku.*

## **EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

### **5.1.7. STROPY**

Zamawiające nie posiada dokumentacji archiwalnej dotyczącej przedmiotowego budynku. Obiekt jest w obszarze objętym koncepcją w pełni użytkowany i nie można było wykonać niezbędnych odkrywek określających jednoznacznie elementy konstrukcyjne. Do celu projektu budowlanego i wytycznych wykonawczych robót budowlanych należy wykonać niezbędne odkrywki:

- Odkrywki stropów międzykondygnacyjnych – min 2 na kondygnacje;

Odkrywkę fundamentów – min. 2 ( jedna w miejscu dobudowy szybu windowego, druga przy ścianie podłużnej budynku).

Po wykonaniu odkrywek należy ocenić stan techniczny konstrukcji ponownie i określić możliwości użytkowe poszczególnych elementów oraz , jeżeli zajdzie taka potrzeba, wzmocnić konstrukcję w ramach opracowanego projektu budowlanego.

*Ogólnie należy stwierdzić, że stropy są w stanie zadowalającym. Nie występują nadmierne ugięcia oraz zarysowania świadczące o wadliwej pracy konstrukcji.*

### **5.1.8. KLATKA SCHODOWA**

Istniejąca klatka schodowa ma konstrukcję żelbetową. Nie występują nadmierne ugięcia oraz zarysowania świadczące o wadliwej pracy konstrukcji.

*Stan techniczny konstrukcji zadowalający.*



*Zdjęcie nr 11: Stan techniczny klatki schodowej zadowalający.*



## EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE

### 5.1.9. WIĘŻBA DACHOWA

Więźba dachowa wykonana jest w całości jako konstrukcja drewniana. Widoczne lokalne uszkodzenia więźby dachowej, brak izolacji i zabezpieczenia więźby przez malowanie, lokalna korozja biologiczna.



*Zdjęcie nr 12: Stan techniczny więźby dachowej.*

*Stan więźby dachowej ocenia się jako zadowalający.*

### 5.1.10. STOLARKA OKIENNA

Stolarka okienna w większości PVC, miejscowo drewniana starego typu. Stan okien określa się jako zadowalający pod względem technicznym.

## EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE



Zdjęcie nr13: Istniejące okna i stolarka drzwiowa z PVC- wejście główne od strony rejestracji.

### **5.1.11. OBRÓBKI BLACHARSKIE**

Obróbki blacharskie, rury spustowe z blachy ocynkowanej i z PCV zużyte eksploatacyjnie do wymiany.

*Obróbki blacharskie w stanie niezadawalającym.*

## **6. ANALIZA OBIEKTU W OBSZARZE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW**

Analizując budynek pod względem obowiązujących przepisów przeciwpożarowych należy stwierdzić, że przedmiotowy obiekt jest budynkiem, który musi spełniać warunki ZL II.

W zakresie funkcji i przegród wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów – niezbędne wydzielenie klatki schodowej i oddymianie.

Budynek nie spełnia warunków technicznych pod względem długości dojść ewakuacyjnych i parametrów istniejących schodów.

Drzwi do pomieszczeń w zakresie szerokości otworu nie spełniają warunków technicznych, jakie powinny spełniać obiekty o danej funkcji.

W ramach projektu należy wykonać niezbędne ekspertyzy i uzyskać odstępstwa od warunków technicznych poprzez spełnienie narzuconych przez odpowiednie urzędy warunków.

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

**7. WNIOSKI**

- 1) Ogólny stan techniczny konstrukcji nośnej budynku określa się jako zadowalający.
- 2) Stan techniczny ścian zewnętrznych fundamentowych jest średni ze względu na lokalne zamakania i występowanie zacieków organicznych, zaleca się zaplanować i wykonać prace przy oczyszczeniu i remoncie w ramach robót utrzymaniowych lub planowanej przebudowy budynku.
- 3) Budynek nie spełnia norm i warunków, które powinny spełniać budynki o tej funkcji pod względem cieplno-wilgotnościowym. Jeżeli Inwestor planować będzie roboty przy dociepleniu elewacji to należy przed przystąpieniem do prac ociepleniowych sprawdzić stan i konstrukcję ściany zewnętrznej oraz wykonać pomiary wilgotnościowe, które wskażą szczelność izolacji poziomej i pionowej.
- 4) Zaleca się w projekcie zaprojektowanie nowych posadzek w pomieszczeniach zgodnych z wymogami funkcji oraz izolacyjności termicznej i akustycznej, a w szczególności przebudowę warstw tarasu zewnętrznego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Zamawiające nie posiada dokumentacji archiwalnej dotyczącej przedmiotowego budynku. Obiekt jest w obszarze objętym koncepcją w pełni użytkowany i nie można było wykonać niezbędnych odkrywek określających jednoznacznie elementy konstrukcyjne. Do celu projektu budowlanego i wytycznych wykonawczych robót budowlanych należy wykonać niezbędne odkrywki:
  - Odkrywki stropów międzykondygnacyjnych – min 2 na kondygnacje;
  - Odkrywkę fundamentów – min. 2 ( jedna w miejscu dobudowy szybu windowego, druga przy ścianie podłużnej budynku).Po wykonaniu odkrywek należy ocenić stan techniczny konstrukcji ponownie i określić możliwości użytkowe poszczególnych elementów oraz, jeżeli zajdzie taka potrzeba, wzmocnić konstrukcję w ramach opracowanego projektu budowlanego.
- 6) Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe zaleca się wymienić.

**EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO  
BUDYNKU PRZY UL. PIOTRA SKARGI 16 W SZCZECINIE**

- 7) Budynek spełnia warunki pozwalające stwierdzić, że jego stan techniczny pozwala na realizację zamierzenia budowlanego objętego koncepcją programowo- przestrzenną wymienioną w punkcie 1.
- 8) W trakcie przebudowy budynku i dostosowania do obowiązujących przepisów może dojść do konieczności wzmocnienia konstrukcji istniejącej, która musi być dociążona warstwami wykończeniowymi i izolacją termiczną zgodnie z obowiązującymi przepisami p.poż. i ciepłno wilgotnościowymi określonymi normą. Wymagać to będzie ponownej analizy statyczno- wytrzymałościowej, szczególnie w odniesieniu do więźby dachowej.
- 9) Ważność ekspertyzy stanu technicznego określa się na 2 lata. Jest to ekspertyza wykonana celem stwierdzenia możliwości realizacji koncepcji. W trakcie realizacji projektu budowlanego ekspertyzę należy powtórzyć po wykonaniu niezbędnych odkrywek.

Opracowała: