

1. Informacje wstępne

1.1 Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest umowa zawarta pomiędzy Zakładem Usług Budowlanych „JAKBUD”, 97-300 Piotrków Tryb., ul. Migdałowa 35, a Zamawiającym - Gminą Ręčno.

1.2 Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek usługowo-mieszkalny zlokalizowany w Ręcznie ul. Główna 60. Zakres opracowania obejmuje konstrukcję budynku.

1.3 Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie możliwości rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku na klub dziecięcy.

1.4 Materiały i badania na podstawie których opracowano orzeczenie

- Projekt budowlany,
- przepisy prawne i normy budowlane
- wizja lokalna
- inwentaryzacja
- informacje uzyskane od użytkowników budynku.

5. Opis budynku mieszkalno-usługowego

Budynek murowany w konstrukcji tradycyjnej, dwie kondygnacje nadziemne i jedna podziemna. Ściany murowane, stropy na belkach stalowych Kleina. Więźba drewniana. Pokrycie dachu z blachy. Budynek posiada instalacje: wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania na olej opałowy, energetyczną oświetleniową, gniazd wtykowych, odgromową. Budynek symetryczny, na planie litery U, składający się z traktu głównego i dwóch skrzydeł o równej szerokości. Stolarka okienna biała, stolarka drzwiowa do części usługowych – biała, do części mieszkalnej – brązowa. Na parterze znajdują się lokale usługowe, na piętrze mieszkania. Część piętra jest nieużytkowana.

6. Ocena stanu technicznego

Na podstawie skryptu WACETOB „Zużycie obiektów budowlanych” Warszawa 2000 r., przyjęto następującą klasyfikację stanu technicznego elementów budynku:

Tabela 5. Kryteria ogólne ceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Lp.	Klasyfikacje stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	Bardzo dobry	0 – 10	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	Dobry	11 – 25	Element nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia, wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3	Średni	26 – 50	Element utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
4	Zadowalający	51 – 60	W elemencie występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5	Zły	61 – 70	W elemencie występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont generalny.
6	Awaryjny	Powyżej 71	Element nadaje się do likwidacji

Tabela 6. Kryteria pomocnicze dla określenia głównych elementów budynku (fundamenty, ściany konstrukcyjne, stropy, ścianki działowe)

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	Bardzo dobry	0-10	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne jak słupy, filary, nadproża odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
2	Dobry	11-25	Stan elementów jest dobry. Mury i posadzki piwnic suche. Odchylenia murów od poziomu małe.
3	Zadowalający	26-40	Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych piętrach budynku. Zawilgocenia nad poziomem

			terenu. Niewielkie uszkodzenia murów.
4	Zły	40-50	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości 10% powierzchni elementów.
5	Awaryjny	50	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchniowe i wgłębne korozje. Znaczne odchylenia od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, duże zniszczenia murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów stosunku do nowych – duże zniszczenie

Tabela 7 Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia elementów wykończeniowych budynku (dachy, stolarka, podłogi i tynki)

Lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Oznaki zużycia
1	Bardzo dobry	0-15	Powierzchnie dachu-równe, bez widocznych szczelin w pokryciu i bez śladów przecieków, Stolarka - brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w ościeżach Podłogi – gładkie, nierozeschnięte, bez szczeliny Powierzchnie tynków – równe, gładkie co najwyżej widoczne rysy włoskowate z ewentualnym łuszczeniem się farby
2	Dobry	16-30	Wygięcie dachu- w granicach 20% powierzchni, liczniejsze przecieki, konstrukcja dachu miejscami rozeschnięta, uszkodzenia rur spustowych Stolarka – częściowo rozeschnięta, spaczenia materiału, okucia zluźowane, ościeżnice zawilgocone, skrzydła ze szczelinami Podłogi – przekrzywienia i osiadanie podłóg, liczniejsze uszkodzenia posadzek klepkowych i innych (w granicach 20%) Tynki zewnętrzne i wewnętrzne– na powierzchni tynków widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach do 15%)
3	zadowalający	31-50	Dachy- wygięcia w granicach 50% powierzchni-liczne przecieki, ślady porażenia grzybami, częściowo konstrukcja nadwątlona Stolarka – spaczenia skrzydeł, okucia zluźowane, ślady grzybienia, uszkodzenie częściowe okuć, spękania i zawilgocenia. Podłogi – zmurszenia jak wyżej, lecz dochodzące do 50%, ewentualne gnienie i zagrzybienie drewna Tynki zewnętrzne i wewnętrzne– na powierzchni tynków

			widoczne pęknięcia, wybrzuszenia i miejscowe odpadanie (w granicach do 35%)
4	zły	51-70	Dachy-duże zmurszenie dachu (w granicach 60%) Stolarka – znaczne zniszczenie materiału, zawilgocenie, zagrzybienie, nadaje się do wymiany Podłogi – uszkodzenie podłóg powyżej 50% powierzchni. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne–odpadają dużymi płatami na znacznych powierzchniach spękania, tynki skruszałe – ponad 35% powierzchni

6.1 Fundamenty i ściany piwnic

Nie wykonano odkrywek fundamentów. Stan techniczny fundamentów ocenia się jako dobry. Ściany piwnic ze śladami zawilgoceń i odwarstwieniami tynków. Brak zarysowań i odchyłeń od pionu.

6.2 Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne

Stan techniczny ścian nośnych oceniono jako dobry. Nie stwierdzono zarysowań, zawilgocenia.

6.3 Pozostałe ściany wewnętrzne

Stan techniczny ścian działowych oceniono jako dobry.

6.4 Stropy i schody

Stan techniczny stropów w piwnicach oceniono jako zły, na parterze i piętrze jako dobry, schodów oceniono jako dobry – nie stwierdzono uszkodzeń, pęknięć, klawiszowania ani ugięć.

6.5 Dach

Stan techniczny konstrukcji dachu oceniono jako dobry. Drewno nie jest zawilgocone, nie jest spękanie, nie zauważono śladów korozji biologicznej.

6.6 Pokrycie dachu

Pokrycie z blachy w stanie technicznym bardzo dobrym.

6.7 Obróbki blacharskie i system odprowadzenia wody deszczowej

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe są w stanie technicznym bardzo dobrym.

6.8 Stolarka okienna i drzwiowa

Stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej z pcv oceniono jako dobry. Okna drewniane i drzwi drewniane nie są szczelne, są wypaczone. Stan techniczny – zły.

6.9 Posadzki

Stan techniczny posadzek oceniono jako zadowalający.

6.10 Pokrycia ścian i sufitów

Stan techniczny warstw wykończeniowych ścian i sufitów zadowalający.

11. Stan podłoża gruntowego

Obiekt zalicza się do 1 kategorii geotechnicznej.

Stosownie do § 5 ust.3 pkt.1 rozporządzenia MSWiA z dnia 24 września 1998 roku oraz normy PN-B-02479 warunki gruntowe w rejonie obiektu należy sklasyfikować jako proste warunki gruntowe. Podłoże gruntowe jest stabilne. Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części parteru na klub dziecięcy nie wpłynie na stan podłoża gruntowego.

12. Wnioski i zalecenia

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1. Budynek jest w dobrym stanie technicznym.
2. Obiekt nadaje się do rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na klub dziecięcy.
3. Rozbudowa schodów zewnętrznych nie wpłynie negatywnie na stan podłoża gruntowego.

Ważność ekspertyzy technicznej wynosi **12 miesięcy**.

13. Zastrzeżenie autora opracowania

Niniejsze opracowanie uznane jest za dzieło prawa autorskiego w rozumieniu Ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1062) Kopiowanie, rozpowszechnianie oraz wykorzystanie dla innych obiektów nie może być dokonane bez pisemnej zgody autora.

14. Wykaz załączników

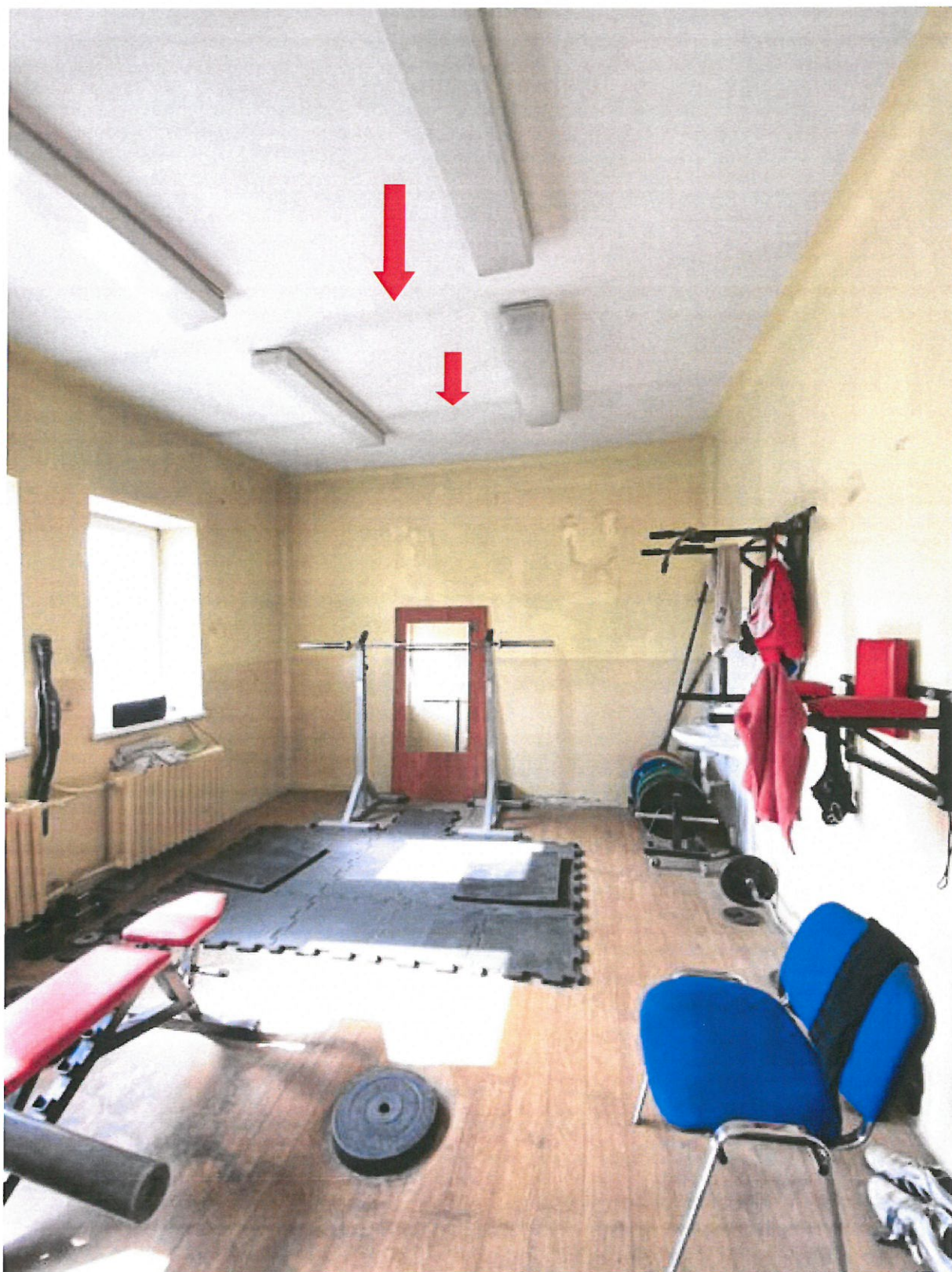
Załącznik A – Dokumentacja fotograficzna

mgr inż. Marcelina Bartłomiejczyk
uprawnienia budowlane
do projektowania i kierowania
robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. LOD/3773/PWBKb/19

ZAŁĄCZNIK A
dokumentacja fotograficzna



Zdjęcie 1: Strop w piwnicy, niezabezpieczone pręty zbrojeniowe i belki stalowe, tynk odspojony.



Zdjęcie 2: Pomieszczenie adaptowane na salę zabaw, widoczne belki stalowe stropu.