

EKSPERTYZA TECHNICZNA

BUDYNKU KOMUNALNEGO

1.0 DANE OGÓLNE

Inwestor : **Miasto i Gmina Mikstat**
Adres inwestora : **ul. Krakowska 17, 63-510 Mikstat**
Obiekt : **Budynek komunalny**
Lokalizacja : **Mikstat, dz. nr ewid. 1301/13**
Jednostka ewid.: **301806_4 Mikstat -miasto**
Obręb ewid.: **0001 Mikstat**

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania są elementy konstrukcji nośnej – fundamenty, ściany, stropodach oraz elementy wykończenia obiektu.

3. Cel opracowania

Celem opracowania jest :

- sprawdzenie stanu technicznego istniejącego obiektu,
- określenie czy przedmiotowy budynek nadaje się do przebudowy.

4. Ogólny opis aktualnego stanu konstrukcji i wykończenia budynku

Budynek o konstrukcji tradycyjnej, parterowy, nie podpiwniczony. Stropodach z płyt panwiowych, pokrytych papą. Ściany murowane z elementów drobnowymiarowych ceramicznych. Obiekt posadowiony jest na fundamentach betonowych w postaci łąw pod ścianami zewnętrznymi oraz wewnętrznymi.

ELEMENTY KONSTRUKCYJNE

4.1 Fundamenty

Fundamenty w postaci łąw fundamentowych betonowych – stan dobry.

4.2 Mury fundamentowe

Mury fundamentowe murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cem., mur fundamentowy bardzo zawilgocony i zagrzybiony – stan średni.

4.3 Ściany

Ściany zewnętrzne murowane z drobnowymiarowych elementów ceramicznych na zaprawie cementowo-wapiennej gr. ~44 cm (otynkowane tynkiem cem.-wap.), ściany zawilgocone i zagrzybione w dolnej strefie. Ściany wewnętrzne murowane z drobnowymiarowych elementów ceramicznych gr. ~10 – 28 cm (otynkowane tynkiem cem.- wap.). Mury zewnętrzne i wewnętrzne – stan średni.

4.4 Nadproża

W istniejącym budynku występują nadproża prefabrykowane oraz stalowe typu *Kleina* – stan dobry.

4.5 Podciągi

W istniejącym budynku występują podciągi stalowe prefabrykowane – stan dobry.

4.6 Stropodach

Stropodach z płyt panwiowych. Stan konstrukcji – dobry.

ELEMENTY ZEWNĘTRZNE

4.7 Tynki zewnętrzne

Elewacja budynku otynkowana tynkiem cementowo-wapiennym – stan średni.
W dolnej strefie zawilgocenia z korozją biologiczną.

4.8 Pokrycie dachu

Pokrycie dachu – papa asfaltowa. Stan techniczny średni.

4.9 Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie w stanie średnim.

4.10 Rynny i rury spustowe

Stan techniczny rynien i rur spustowych średni.

4.11 Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa : drzwi wejściowe z PCV w średnim stanie technicznym.

4.12 Stolarka okienna zewnętrzna

Stolarka okienna – okna PCV – stan średni.

ELEMENTY WEWNĘTRZNE

4.11 Tynki wewnętrzne

Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne pomalowane farbami emulsyjnymi. Stan techniczny tynków średni.

4.12 Podłogi i posadzki

Posadzki betonowe, z płytek ceramicznych oraz wykładzin PCV w dobrym i średnim stanie technicznym.

5. Ocena stanu technicznego

Budynek istniejący objęty opracowaniem – jest ogólnie w dobrym stanie technicznym. Elementy takie jak ławy, ściany i stropodach wykazują prawidłową pracę konstrukcji. Stan techniczny ścian nośnych – nie stwierdzono niekontrolowanych ugięć i osiadań, mogą bezpiecznie pełnić swoją rolę.

Konstrukcja stropodachu wraz z pokryciem w stanie dobrym i średnim, obróbki blacharskie rynny i rury spustowy w stanie średnim. Stolarka okienna jak i drzwiowa w stanie średnim. Estetyka ścian i sufitów ogólnie średnia. Ze względu na przeznaczenie użytkowe budynku należy poprawić estetykę ścian i sufitów poprzez oczyszczenie miejsc zabrudzonych, uzupełnienie ewentualnych ubytków w tynku i ponowne pomalowanie. Ściany budynku są zawilgocone oraz zagrzybione, należałoby dokonać osuszenia ścian. Obecnie wszystkie przegrody budowlane posiadają słabą izolacyjność cieplną, dla poprawienia warunków cieplno-wilgotnościowych ścian należy wykonać. W przyszłości planuje się wykonanie termomodernizacji budynku.

6. Zakres koniecznych prac rozbiórkowych

W ramach prac przygotowawczych i rozbiórkowych należy wykonać :

- rozbiórkę ścian w miejscu projektowanych elementów
- miejscowy demontaż elementów instalacji elektrycznej oraz sanitarnej
- demontaż stolarki wewnętrznej w miejscach planowanych zmian

Po zakończeniu niezbędnych prac rozbiórkowych można przystąpić do przebudowy ujętych w dokumentacji projektowej elementów budynku.

7. WNIOSKI

Po przeprowadzeniu analizy wszystkich elementów konstrukcyjnych przedmiotowego budynku stwierdza się, iż istnieją techniczne możliwości do wykonania przebudowy istniejącego budynku. Stan techniczny i warunki konstrukcyjne istniejących elementów konstrukcyjnych pozwalają na poddanie go projektowanym zmianom.

Z racji braku możliwości wykonania odkrywek znacznych rozmiarów na etapie wykonawstwa należy ponownie zweryfikować stan techniczny elementów konstrukcyjnych.

Zaleca się wykonanie osuszenia ścian oraz iniekcję wraz z wykonaniem nowych tynków w dolnej strefie ścian. Zaleca się także wykonanie termomodernizacji budynku.

Ostrzeszów, sierpień 2017 r.

Opracował: mgr inż. Leszek Jakubowski